

# SAISIE IMMOBILIÈRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

**CRÉANCIER POURSUIVANT :**

Syndicat des Copropriétaires  
109 avenue Marceau

Me LOUIS

Avocat

**DÉBITEUR SAISI :**

Monsieur BEDOUHENE

Me \_\_\_\_\_

Avocat

**Adresse des biens vendus :**

A DRANCY (Seine Saint Denis)  
109 avenue Marceau

**Dépôt au Greffe :**

\_\_\_\_\_

**Mise à Prix :**

60 000 euros

**Audience d'orientation :**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

**Audience d'adjudication :**

—  
—  
—  
—  
—  
—  
—

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS** auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

#### **EN UN LOT**

A DRANCY (Seine Saint Denis) 102 avenue Marceau, un appartement de deux pièces principales au 1<sup>er</sup> étage, une cave.

**Aux requêtes, poursuites et diligences du Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 102 avenue Marceau à DRANCY (Seine Saint Denis)**, agissant poursuites et diligences de son Syndic en exercice le cabinet ABD GESTION, SARL immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 507 784 338, dont le siège social est 3 rue Lally Tollendal à PARIS 19<sup>ème</sup>, agissant elle-même poursuites et diligences de son gérant domicilié audit siège en cette qualité.

Dûment habilité à poursuivre la présente vente par décision de l'assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 10 juillet 2017.

Ayant pour avocat Maître Florence LOUIS, Avocat au Barreau de la Seine Saint Denis, demeurant 3 rue Charles Auray à PANTIN (Seine Saint Denis).

Laquelle est constituée à l'effet d'occuper sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la copie dûment en forme exécutoire :

- D'un jugement rendu le 24 octobre 2006 par la Juridiction de Proximité de BOBIGNY, signifié le 20 décembre 2006 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non opposition délivré le 16 novembre 2017.

- D'un jugement rendu le 27 mai 2008 par la Juridiction de Proximité de BOBIGNY, signifié le 25 juin 2008 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non opposition délivré le 16 novembre 2017.

- D'un jugement rendu le 19 avril 2017 par la 5<sup>ème</sup> Chambre 3<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, signifié le 16 juin 2017 et définitif ainsi qu'il appert d'un certificat de non appel délivré le 23 octobre 2017.

- Et d'un bordereau d'inscription d'hypothèque légale publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de BOBIGNY 1 le 6 juillet 2015 volume 2015 V numéro 3451.

Le poursuivant sus dénommé et domicilié, a suivant exploit de la SELARL DUBOIS - FONTAINE, Huissiers de Justice à VILLEPINTE, en date du 8 janvier 2018, fait signifier commandement à :

- **Monsieur Mohamed BEDOUHENE**, né à ALGER (Algérie) le 8 février 1969, de nationalité algérienne, époux de Madame Fadila AGGAR, demeurant 102 avenue Marceau à DRANCY (Seine Saint Denis).

**Observation étant ici faite que** la copie du commandement a été déposée en l'étude de l'huissier, conformément aux dispositions de l'article 656 du CPC.

D'avoir à payer dans les HUIT JOURS au requérant à l'acte, entre les mains de l'Huissier de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué, sus-dénommé et domicilié,

La somme de VINGT DEUX MILLE CENT TRENTE SIX EUROS SEIZE CENTIMES (22 136,16 €), se décomposant comme suit :

Selon décompte arrêté au 15 DECEMBRE 2017 s'établissant de la façon suivante :

I. En vertu du jugement rendu le 24 octobre 2006 par la Juridiction de Proximité de BOBIGNY

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A valoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
03/08/2005	872,16						872,16				
	Principal (charges arriérées au 22 février 2006) - Taux : LEGAL										
07/10/2005	75,33									75,33	
	Frais article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965										
24/10/2006	300,00							300,00			
	Dommages et intérêts - Taux : LEGAL										
24/10/2006	300,00			300,00							

Indemnité article 700 du CPO - Taux LEGAL			
20/09/2010	281,04	281,04	
Intérêts sur 872,16 depuis 03-08-2006			
			03-08-2006 au 31-12-2006 : 151 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 1,40
			01-01-2007 au 31-12-2007 : 365 jours au Taux LEGAL : 2,11% : 18,40
			01-01-2007 au 20-02-2007 : 51 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 3,59
			21-02-2007 au 31-12-2007 : 314 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 15,00
			01-01-2008 au 31-12-2008 : 366 jours au Taux LEGAL : 3,00% : 16,04
			01-01-2009 au 31-12-2009 : 365 jours au Taux LEGAL : 3,75% : 17,65
			01-01-2010 au 29-09-2010 : 272 jours au Taux LEGAL : 0,65% : 1,57
29/09/2010	89,00	89,00	
Intérêts sur 300,00 depuis 24-10-2006			
			24-10-2006 au 31-12-2006 : 69 jours au Taux LEGAL : 2,11% : 1,20
			01-01-2007 au 20-02-2007 : 51 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 2,52
			21-02-2007 au 31-12-2007 : 314 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 15,00
			01-01-2008 au 31-12-2008 : 366 jours au Taux LEGAL : 3,00% : 17,01
			01-01-2009 au 31-12-2009 : 365 jours au Taux LEGAL : 3,75% : 18,00
			01-01-2010 au 29-09-2010 : 272 jours au Taux LEGAL : 0,65% : 1,57
29/09/2010	89,00	89,00	
Intérêts sur 300,00 depuis 24-10-2009			
			24-10-2009 au 31-12-2009 : 69 jours au Taux LEGAL : 2,11% : 1,20
			01-01-2010 au 20-02-2010 : 51 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 2,52
			21-02-2010 au 31-12-2010 : 314 jours au Taux LEGAL : 2,05% : 15,00
			01-01-2011 au 31-12-2011 : 366 jours au Taux LEGAL : 3,00% : 17,01
			01-01-2012 au 31-12-2012 : 365 jours au Taux LEGAL : 3,75% : 18,00
			01-01-2013 au 28-09-2013 : 272 jours au Taux LEGAL : 0,65% : 1,57
29/09/2010	243,38	243,38	0,00
Payment			
19/01/2011	15,00	15,00	
Intérêts sur 872,16 depuis 30-09-2010			
			30-09-2010 au 31-12-2010 : 93 jours au Taux LEGAL : 0,65% : 5,00
			01-01-2011 au 19-01-2011 : 19 jours au Taux LEGAL : 0,38% : 2,14
19/01/2011	5,16	5,16	
Intérêts sur 300,00 depuis 30-09-2010			
			30-09-2010 au 31-12-2010 : 93 jours au Taux LEGAL : 0,65% : 5,00
			01-01-2011 au 19-01-2011 : 19 jours au Taux LEGAL : 0,38% : 2,14
19/01/2011	5,16	5,16	
Intérêts sur 300,00 depuis 30-09-2010			
			30-09-2010 au 31-12-2010 : 93 jours au Taux LEGAL : 0,65% : 5,00
			01-01-2011 au 19-01-2011 : 19 jours au Taux LEGAL : 0,38% : 2,14
19/01/2011	141,77	56,62	85,15
19/01/2011			0,00
Payment			
19/01/2011	0,00	0,00	
Intérêts sur 872,16 depuis 20-01-2011			
19/01/2011	0,00	0,00	
Intérêts sur 300,00 depuis 20-01-2011			
19/01/2011	0,00	0,00	
Intérêts sur 300,00 depuis 20-01-2011			
19/01/2011	120,44	120,44	0,00
Payment			
15/12/2017	335,82	335,82	
Intérêts sur 872,16 depuis 20-01-2011			
			20-01-2011 au 31-12-2011 : 346 jours au Taux LEGAL : 0,38% : 5,00
			01-01-2012 au 31-12-2012 : 366 jours au Taux LEGAL : 0,71% : 5,00
			01-01-2013 au 31-12-2013 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,00% : 15,00
			01-01-2014 au 31-12-2014 : 365 jours au Taux LEGAL : 2,00% : 15,00

					01-01-2015 au 31-12-2015 : 366 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	15,72							
					01-01-2016 au 31-12-2016 : 366 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00%	18,06							
					01-01-2017 au 15-12-2017 : 349 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00%	14,90							
15/12/2017	115,51												115,51
Intérêts sur 300,00 depuis 20-01-2011													
					20-01-2011 au 31-12-2011 : 346 jours au Taux LEGAL : 0,80% + 5,00%	15,30							
					01-01-2012 au 31-12-2012 : 366 jours au Taux LEGAL : 0,71% + 5,00%	17,18							
					01-01-2013 au 31-12-2013 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,04% + 5,00%	15,12							
					01-01-2014 au 31-12-2014 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,04% + 5,00%	15,12							
					01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	17,79							
					01-01-2016 au 31-12-2016 : 366 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00%	18,06							
					01-01-2017 au 15-12-2017 : 349 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00%	16,92							
15/12/2017	115,51												115,51
Intérêts sur 300,00 depuis 20-01-2011													
					20-01-2011 au 31-12-2011 : 346 jours au Taux LEGAL : 0,80% + 5,00%	15,30							
					01-01-2012 au 31-12-2012 : 366 jours au Taux LEGAL : 0,71% + 5,00%	17,18							
					01-01-2013 au 31-12-2013 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,04% + 5,00%	15,12							
					01-01-2014 au 31-12-2014 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,04% + 5,00%	15,12							
					01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	17,79							
					01-01-2016 au 31-12-2016 : 366 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00%	18,06							
					01-01-2017 au 15-12-2017 : 349 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00%	16,92							
Total :	2598,69	505,59	300,00	300,00	1051,20	205,59	1172,16	0,00	75,33	0,00			0,00
Soide :	<b>2093,10</b>				0,00	845,61	1172,16		75,33				

SOUS-TOTAL I.

2 093.10 €

**II. En vertu du jugement rendu le 27 mai 2008 par la Juridiction de Proximité de BOBIGNY**

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		Avaloir		
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé			
19/02/2008	1648,82							1648,82					
Principal (charges échues et impayées entre février 2006 et le 1 <sup>er</sup> trimestre 2008 inclus) Taux LEGAL													
27/05/2008	300,00							300,00					
Dommages et intérêts - Taux LEGAL													
27/05/2008	600,00		600,00										
Indemnité article 700 du CPC - Taux LEGAL													
15/12/2017	963,63					963,63							
Intérêts sur 1648,82 depuis 19-02-2008													
					19-02-2008 au 26-08-2008 : 189 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	94,07							
					26-08-2008 au 31-12-2008 : 128 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	61,86							
					01-01-2009 au 31-12-2009 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,70% + 5,00%	12,93							
					01-01-2010 au 31-12-2010 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,85% + 5,00%	24,19							
					01-01-2011 au 31-12-2011 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,86% + 5,00%	24,71							
					01-01-2012 au 31-12-2012 : 366 jours au Taux LEGAL : 0,71% + 5,00%	24,31							
					01-01-2013 au 31-12-2013 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,04% + 5,00%	15,10							
					01-01-2014 au 31-12-2014 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,04% + 5,00%	15,10							
					01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	27,78							
					01-01-2016 au 31-12-2016 : 366 jours au Taux LEGAL : 1,01% + 5,00%	28,37							
					01-01-2017 au 15-12-2017 : 349 jours au Taux LEGAL : 0,90% + 5,00%	26,92							
15/12/2017	172,11											172,11	
Intérêts sur 300,00 depuis 27-05-2008													
					27-05-2008 au 25-08-2008 : 91 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	2,85							
					26-08-2008 au 31-12-2008 : 128 jours au Taux LEGAL : 0,93% + 5,00%	3,48							
					01-01-2009 au 31-12-2009 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,70% + 5,00%	12,97							
					01-01-2010 au 31-12-2010 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,85% + 5,00%	25,95							
					01-01-2011 au 31-12-2011 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,86% + 5,00%	26,44							

*rôle*

01-01-2012 au 31-12-2012 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,74% +5,00%	17,13
01-01-2013 au 31-12-2013 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,64% +5,00%	15,12
01-01-2014 au 31-12-2014 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,69% +5,00%	15,12
01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00%	17,73
01-01-2016 au 31-12-2016 : 365 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00%	18,08
01-01-2017 au 15-12-2017 : 349 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00%	15,92

15/12/2017 344,23 344,23

Intérêts sur 600,00 depuis 27-05-2008	27-05-2008 au 26-08-2008 : 91 jours au Taux LEGAL : 0,99% +5,00%	18,97
	26-08-2008 au 31-12-2008 : 128 jours au Taux LEGAL : 0,85% +5,00%	18,97
	01-01-2009 au 31-12-2009 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,79% +5,00%	52,74
	01-01-2010 au 31-12-2010 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,65% +5,00%	30,60
	01-01-2011 au 31-12-2011 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,38% +5,00%	32,26
	01-01-2012 au 31-12-2012 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,74% +5,00%	31,36
	01-01-2013 au 31-12-2013 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,64% +5,00%	30,24
	01-01-2014 au 31-12-2014 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,69% +5,00%	30,24
	01-01-2015 au 31-12-2015 : 365 jours au Taux LEGAL : 0,93% +5,00%	35,58
	01-01-2016 au 31-12-2016 : 365 jours au Taux LEGAL : 1,01% +5,00%	36,18
	01-01-2017 au 15-12-2017 : 349 jours au Taux LEGAL : 0,90% +5,00%	33,85

Total : 4028,79 0,00 600,00 0,00 1479,97 0,00 1948,82 0,00 0,00 0,00 0,00

Solde : 4028,79 600,00 1479,97 1948,82 0,00

SOUS-TOTAL II

4 028.79 €

III. En vertu du jugement rendu le 19 avril 2017 par la 5<sup>ème</sup> Chambre – 3<sup>ème</sup> Section du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY

Date	Montant		Frais		Intérêts		Principal		Autres frais		A avoir
	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	Du	Payé	
19/04/2017	11800,79						11800,79				
19/04/2017	622,36						622,36				
19/04/2017	600,00						600,00				
19/04/2017	1000,00		1000,00								
28/11/2017	1675,34		1675,34								
15/12/2017	265,73				265,73						
15/12/2017	14,01				14,01						
15/12/2017	13,52				13,52						

15/12/2017 22,52 22,52

Intérêts sur 1000,00 depuis 19-04-2017		19-04-2017 au 16-08-2017		120 jours au Taux 0,00%		17-08-2017 au 15-12-2017		121 jours au Taux LEGAL 0,30%		13,86	
Total :	18014,27	0,00	2675,34	0,00	315,78	0,00	13023,15	0,00	0,00	0,00	0,00
Solde :	<b>16014,27</b>		2675,34		315,78		13023,15		0,00		

SOUS-TOTAL III

16 014.27 €

**TOTAL GENERAL I + II + III** sauf mémoire  
arrêté 15 décembre 2017 de

**22 136.16 €**

Outre les intérêts au taux légal en vigueur continuant à courir à compter du 16 décembre 2017 jusqu'au parfait règlement et outre le coût du présent commandement.

Sans préjudice de tous autres dus, droits, actions, intérêts et frais de mise à exécution, le tout en deniers ou quittances valables.

Ce commandement a été publié au Service de la Publicité Foncière de BOBIGNY 1 le 22 janvier 2018 volume 2018 S numéro 16.

Par exploit de  
Huissier de justice à  
en date du

le Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble 102 avenue Marceau à DRANCY a donné assignation à Monsieur BEDOUHENE d'avoir à comparaître à l'audience d'orientation du **mardi 29 mai 2018 à 9H30** devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE**

Dans un ensemble immobilier sis à DRANCY (Seine Saint Denis) 102 avenue Marceau,

Cadastré section AL numéro 25 pour une contenance cadastrale de 3a 44ca.

Comprenant :

- Un bâtiment sur rue d'un rez-de-chaussée et cinq étages,
- Un bâtiment sur cour d'un rez-de-chaussée et deux étages.



**DESIGNATION DES BIENS ET DROITS**  
**IMMOBILIERS MIS EN VENTE**

**LE LOT NUMERO CENT CINQ (105)** de l'état descriptif de division, savoir :

Bâtiment B, escalier C, au premier étage, un logement comprenant cuisine, chambre et petit cabinet de toilette.

Et les 189/10 000èmes des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (63)** de l'état descriptif de division, savoir :

Bâtiment A, escalier B, au sous-sol, cave numéro 24.

Et les 7/10 000èmes des parties communes générales.

**Observation étant ici faite** qu'un procès-verbal de description a été dressé le 19 janvier 2018 par Maître Laurent DUBOIS, Huissier de Justice à VILLEPINTE, dont copie est donnée ci-après, duquel il ressort que l'appartement comprend une entrée-séjour avec coin-cuisine, une chambre, une salle d'eau, W.C.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent avec toutes aisances, circonstances et dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans aucune exception ni réserve.

**OBSERVATION**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division suivant acte reçu par Maître VALEYRE, notaire à MEUDON, le 16 novembre 1978 publié au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de BOBIGNY le 4 décembre 1978 volume 3173 numéro 10.

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La loi N°65-557 du 10 juillet 1965 (Article 48) a abrogé le chapitre II de la loi du 28 juin 1938 intitulé «Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des Articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera remis à l'adjudicataire par l'avocat poursuivant.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

L'origine de propriété qui va suivre résulte de l'analyse de l'acte reçu par Maître DEBAINS, notaire à PANTIN (Seine Saint Denis) le 19 mars 2004,

#### **En la personne de Monsieur BEDOUHENE, partie saisie**

Les biens, objet de la présente vente, appartiennent à Monsieur Mohamed BEDOUHENE, susnommé, pour les avoir acquis étant marié avec Madame Fadila AGGAR sous le régime de la loi coranique assimilé à la séparation de biens aux termes de leur union célébrée à TIZI OUZOU (Algérie) le 2 janvier 2000, de :

Monsieur Désiré BADOEDANA AMBASSA, né à OMBESSA (Cameroun) le 23 mars 1955, célibataire.

Selon acte reçu par Maître DEBAINS, Notaire à PANTIN, le 19 mars 2004 publié au premier bureau des hypothèques de BOBIGNY le 16 avril 2004 volume 2004 P numéro 2666.

Moyennant le prix principal de 46 000 euros payé comptant et quittancé audit acte au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE POPULAIRE NORD DE PARIS.

En ce qui concerne l'origine antérieure, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieure qu'il avisera toutes autorisations lui étant données par le poursuivant, lequel ne pourra en aucun cas être inquiété, ni recherché, à ce sujet.

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> – CADRE JURIDIQUE**

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE**

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

## **ARTICLE 5 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

## **ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 7 – SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHERES**

### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné à l'article 13, conformément aux dispositions de l'article R. 322-10-6° du Code des procédures civiles d'exécution, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux créanciers participant à la distribution et, le cas échéant, au débiteur, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

### **ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats près le Tribunal devant lequel la vente est poursuivie, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains du séquestre désigné, après le jugement constatant la vente. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon les dispositions de l'article 37 du décret du 2 avril 1960, sont versés directement par l'acquéreur, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant qui les déposera sur son compte CARPA, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

### **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1289 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.



## **ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

## **ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

La rétribution de la personne chargée de la distribution sera prélevée sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

#### **ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

#### **ARTICLE 29 – MISE A PRIX**

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

**QUARANTE MILLE EUROS (40 000 euros).**

Fait et rédigé à PANTIN, le

Par Maître Florence LOUIS, Avocat poursuivant

Approuvé            lignes            mots rayés nuls et            renvois

AFFAIRE : SDC 102 avenue Marceau à DRANCY C/ Mr  
BEDOUHENE

N° RG :

## DIRE

L'an deux mille dix-huit et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
BOBIGNY et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du Syndicat des  
Copropriétaires de l'immeuble 102 avenue Marceau à DRANCY  
(Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers  
présentement mis en vente, elle donne ci-après photocopie :

1°/ du procès-verbal de description établi par Maître Laurent  
DUBOIS, Huissier de Justice à VILLEPINTE, le 19 janvier 2018,

2°/ du procès-verbal d'assistance établi par Maître Laurent DUBOIS,  
Huissier de Justice susnommé, le 19 janvier 2018 et du dossier  
technique établi par EURODIMO, comprenant :

- le certificat de superficie,
- l'état parasitaire,
- le diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation au gaz,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- et l'état des risques naturels et technologiques.

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.

SELARL Laurent DUBOIS & Fleur FONTAINE  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
23 Avenue Paul Vaillant Couturier  
B.P. 20  
93423 VILLEPINTE CEDEX  
TEL. 01.49.36.10.01  
FAX: 01.49.36.15.56.  
www.dubois-huissier-93.com

SECOND ORIGINAL

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT DE  
DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
Et le DIX NEUF JANVIER

**A LA REQUETE DU :**

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 102 AVENUE MARCEAU 93700  
DRANCY représenté par son syndic, le cabinet ABD gestion, SARL au  
capital de 20000,00 euros, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro  
507 784 338 et dont le siège social est situé sis 3 rue Lally Tollendal  
75019 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants  
légaux domiciliés audit siège.

**LESQUELS ME DECLARENT :**

Que le syndicat des copropriétaires est créancier de M. BEDOUHENE  
Mohamed.

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière lui a été délivré.

Que celui-ci est resté vain.

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, il est dans  
l'intérêt du syndicat des copropriétaires de faire procéder à la description  
du bien immobilier par le Ministère d'un Huissier de Justice pour servir et  
valoir ce que de droit.

Que je suis requis à cet effet.

C'est pourquoi,

Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY.



**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussigné, Maître Laurent DUBOIS, Huissier de justice associé, membre de la SELARL DUBOIS-FONTAINE, 23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE,

Me suis transporté ce jour DIX NEUF JANVIER DEUX MILLE DIX HUIT à DRANCY (93700), 102 Avenue Marceau, et là étant à 9 Heures 30, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Sur place, je rencontre Madame BEDOUHENE Fathia, mère du propriétaire, à qui je décline mes nom, qualité, l'objet de ma mission et lui exhibe ma carte professionnelle, laquelle m'autorise à procéder à toutes constatations utiles dans l'appartement.

Cette dernière m'autorise à pénétrer dans les lieux et à procéder à toutes constatations utiles.

**DESCRIPTION :**

Il s'agit d'un appartement situé dans la cour, au 1<sup>er</sup> étage sur la terrasse, 1<sup>ère</sup> porte gauche.

Il se compose d'une pièce principale avec cuisine, d'un dégagement desservant ; une salle d'eau avec des toilettes et une chambre à gauche.

**Pièce principale :**

Le sol est recouvert d'un revêtement linoléum.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte.

Le coin cuisine est munie d'une ouverture type américain, avec un évier.

Les murs sont partiellement doublés de carreaux de faïence et sont partiellement recouvert d'une peinture.

La pièce est éclairée par une fenêtre, simple vitrage.

En partie droite, j'accède à un dégagement.

**SALLE D'EAU AVEC WC :**

Le sol est recouvert d'un carrelage.

Les murs sont doublés de carreaux de faïence.

Je note la présence d'un carré de douche, d'un lavabo et d'une cuvette de WC.

Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau - DRANCY



La pièce est éclairée par une petite fenêtre, simple vitrage.

Chambre :

La pièce est éclairée par une fenêtre, simple vitrage.

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre peinte.

Le plafond est recouvert de dalles en polystyrène.

Le tout est propre.

CONDITION D OCCUPATION :

Sur place, je rencontre Madame BEDOUHENE Fathia la mère de M. BEDOUHENE Mohamed ainsi déclarée.

Cette dernière me déclare difficilement qu'elle ne parle pas le français, mais que cet appartement est occupé par Monsieur BEDOUHENE Mohamed et elle-même.

Je lui demande de prendre contacte avec son fils. Elle lui téléphone et me le passe.

M. BEDOUHENE Mohamed, me déclare qu'il vit au 102 Marceau mais également au 13 Allée du Château à Aubervilliers.

Il m'indique que sa mère partira du logement quand celui-ci sera vendu aux enchères, car il dispose d'une chambre pour l'héberger à Aubervilliers.

Il me précise qu'elle ne dispose d'aucun bail, car il l'héberge à titre gratuit.

Il me déclare qu'il n'entend pas payer la dette car il est sans argent et qu'il souhaite que la procédure de saisie immobilière se poursuive à son terme.



Telles sont les constatations que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès verbal de constat sur quatre feuilles pour servir et valoir ce que de droit.

Douze photographies prises par mes soins et corroborant mes constatations sont annexées au présent procès verbal de constat.

**Maître Laurent DUBOIS**

**COÛT DU PRÉSENT ACTE :**

Honoraires	226,60
Frais de déplacement	7,67
<b>Total H.T.</b>	<b>234,27</b>
T.V.A. 20 %	46,85
Taxe fiscale	14,89
<b>TOTAL TTC</b>	<b>296,01</b>

Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY

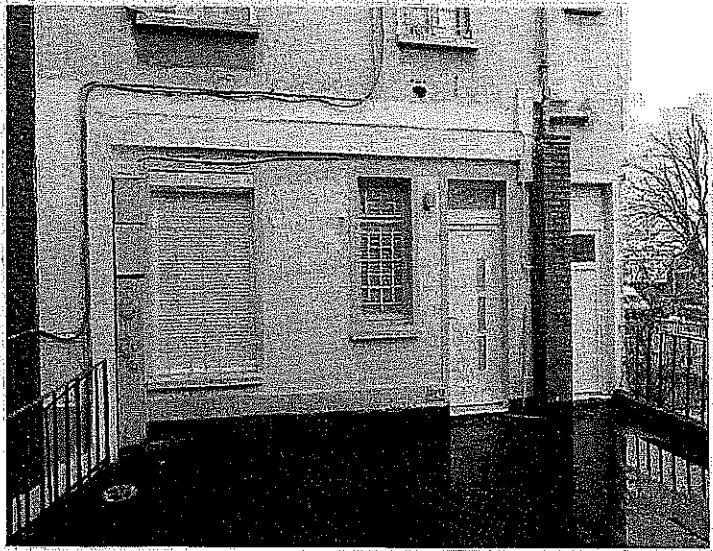






Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr. BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY





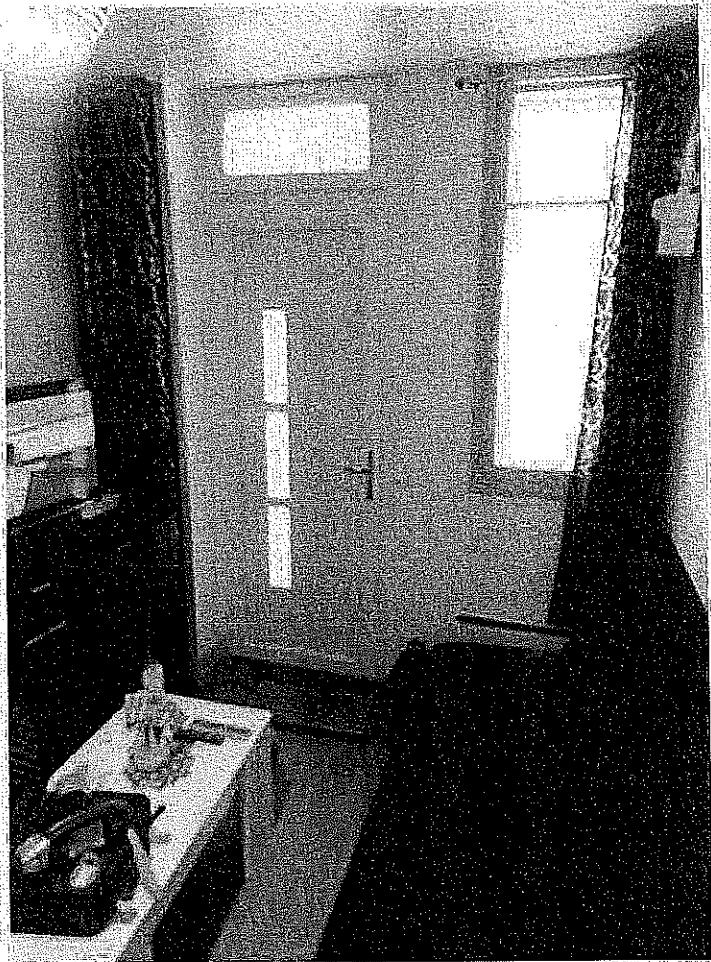
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY.





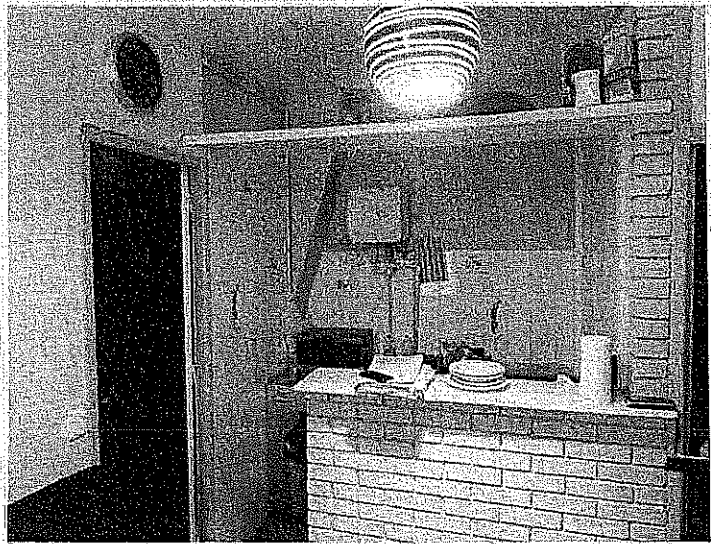
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS.  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE : 102 Avenue Marceau :  
DRANCY



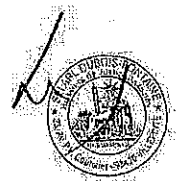


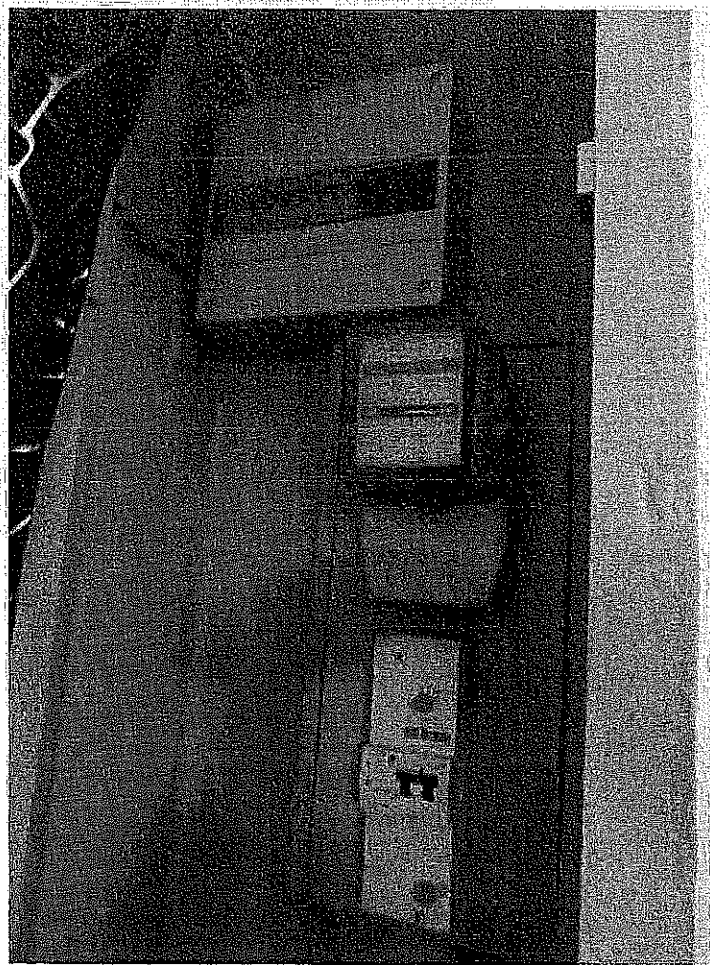
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS.  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ M<sup>r</sup> BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY





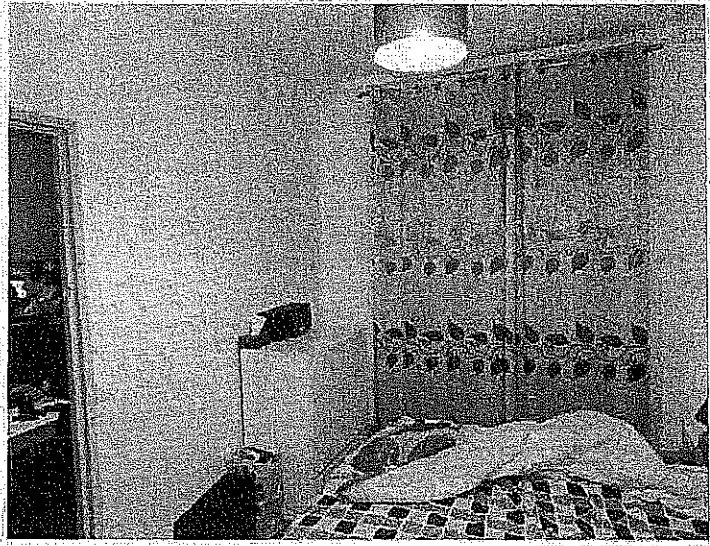
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY.





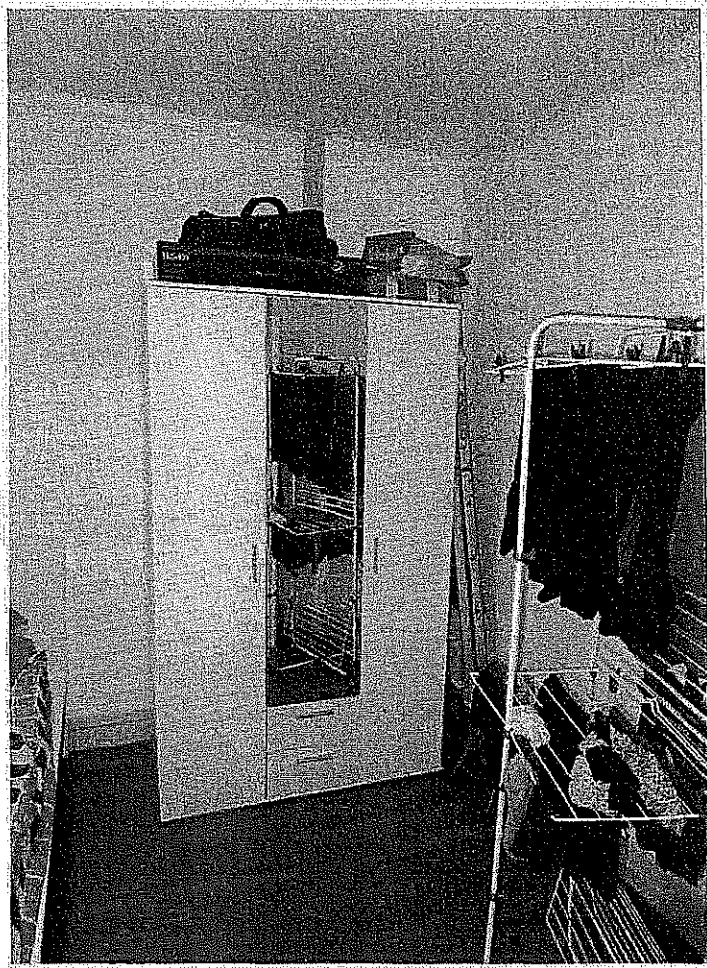
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau  
DRANCY





Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BÉDOUHÈNE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY

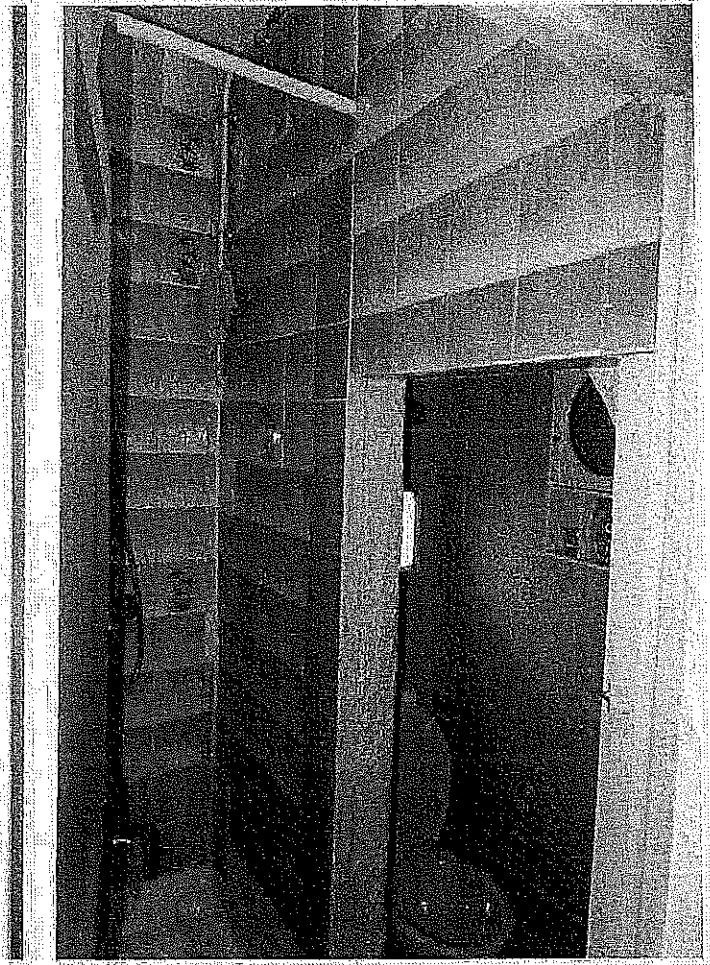




Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY

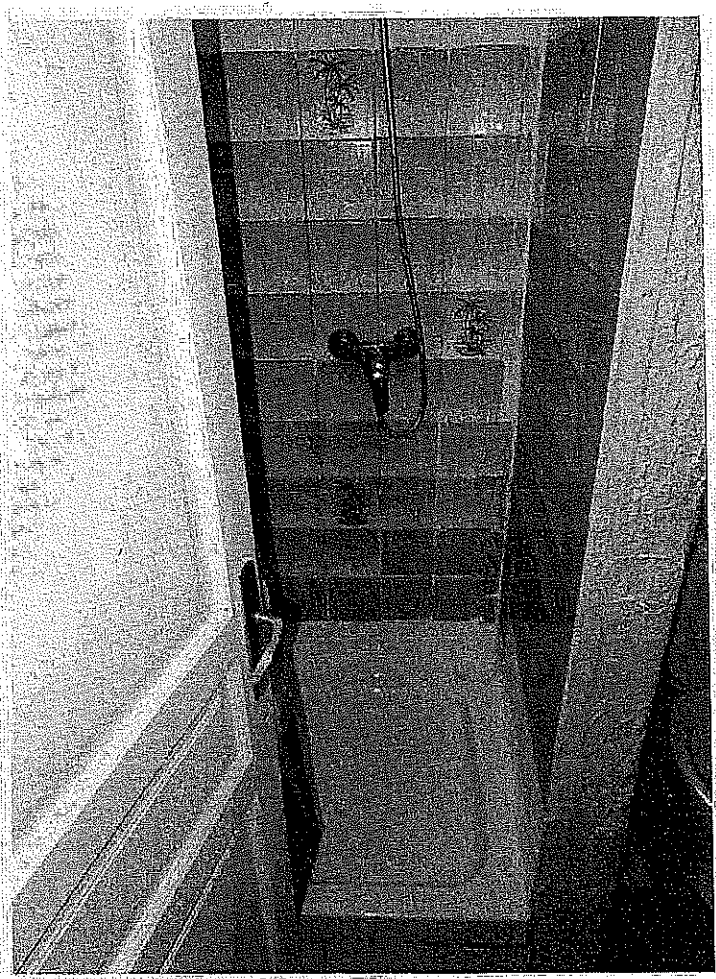






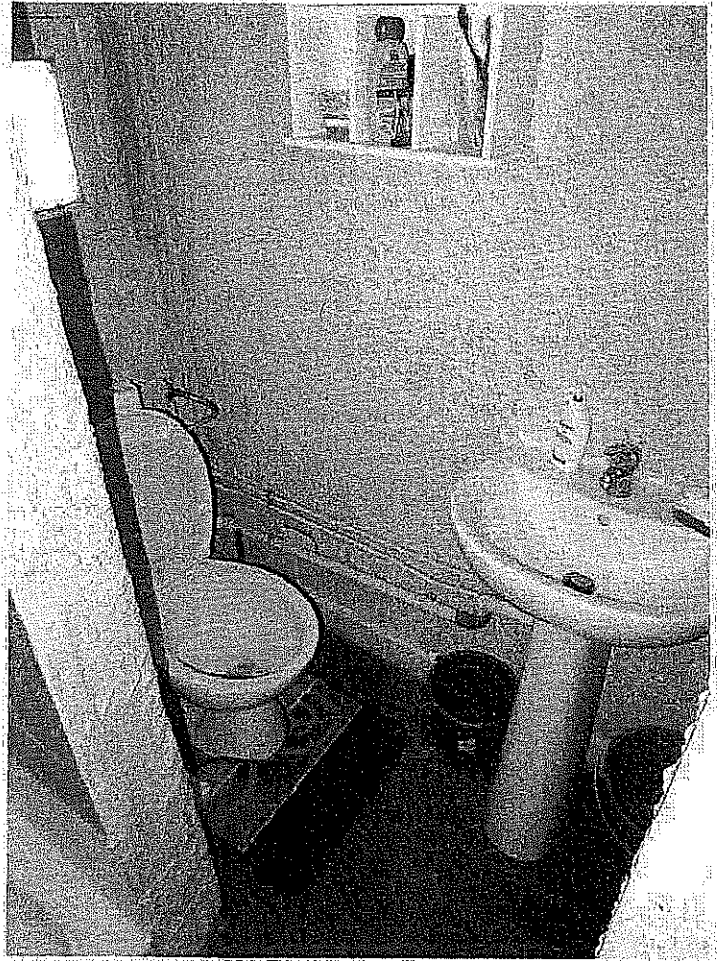
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
BRANCY





Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY





Constat dressé le: 19-01-2018 par Maître DUBDIS  
Affaire: SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ Mr BEDOUHENE - 102 Avenue Marceau -  
DRANCY



SELARL Laurent DUBOIS & Fleur FONTAINE  
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES  
23 Avenue Paul Vaillant Couturier  
B.P. 20  
93423 VILLEPINTE CEDEX  
TEL: 01.49.36.10.01  
FAX: 01.49.36.15.56  
www.dubois-huissier-93.com

## SECOND ORIGINAL

### PROCES-VERBAL D'ASSISTANCE

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT  
Et le DIX NEUF JANVIER

#### A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 102 AVENUE MARCEAU 93700 DRANCY représenté par son syndic, le cabinet ABD gestion, SARL au capital de 20000,00 euros, immatriculé au RCS de Paris sous le numéro 507 784 338 et dont le siège social est situé sis 3 rue Lally Tollendal 75019 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

#### LEQUEL ME FAIT DECLARER :

Que le syndicat des copropriétaires est créancier de M. BEDOUHENE Mohamed.

Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière a été délivré.

Que celui-ci est resté vain.

Que dans le cadre de la procédure de saisie immobilière des biens appartenant à M. BEDOUHENE Mohamed, il est nécessaire de procéder aux diagnostics nécessaires à la vente.

Qu'il est donc dans son intérêt de faire procéder à toutes constatations utiles par le Ministère d'un Huissier de Justice pour servir et valoir ce que de droit.

Que je suis requis à cet effet.

C'est pourquoi,



Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES c/ M. BEDOUHENE Mohamed - 102 Avenue  
Marceau - DRANCY

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je soussigné, Maître Laurent DUBOIS, Huissier de justice associé, membre de la SELARL DUBOIS-FONTAINE, 23 avenue Paul Vaillant Couturier 93420 VILLEPINTE,

Me suis transporté ce jour DIX NEUF JANVIER DEUX MILLE DIX HUIT à DRANCY (93700), 102 Avenue Marceau, et là étant à 9 Heures 30, en présence de :

- La société EURODIMO, représentée par M. HAJAR

J'ai procédé aux constatations suivantes :

Je constate que la société EURODIMO procède aux diagnostics suivants :

- Amiante - Termites - Plomb - Loi Carrez
- Diagnostic électrique
- Diagnostic gaz
- Diagnostic de performance énergétique - Risques naturels et technologiques

Telles sont les constatations que j'ai faites et pour lesquelles j'ai rédigé le présent procès verbal de constat sur deux feuilles pour servir et valoir ce que de droit.

**Maître Laurent DUBOIS**

**COÛT DU PRÉSENT ACTE :**

Honoraires	226,60
Frais de déplacement	7,67
<b>Total H.T.</b>	<b>234,27</b>
T.V.A. 20 %	46,85
Taxe fiscale	14,89
<b>TOTAL TTC</b>	<b>296,01</b>

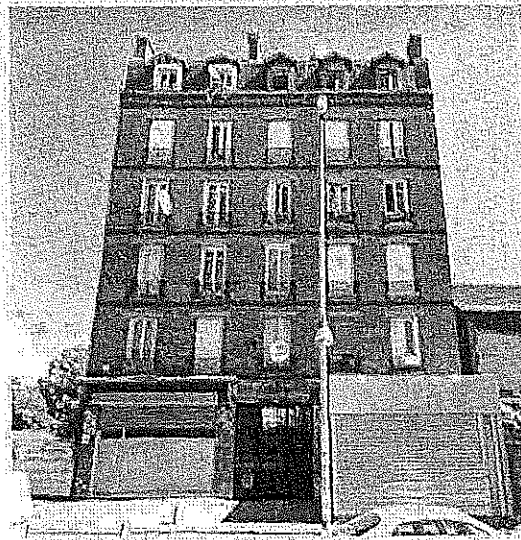
Constat dressé le 19-01-2018 par Maître DUBOIS  
Affaire : SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES c/ M. BEDOUHENE Mohamed - 102 Avenue Marceau - DRANCY



## Dossier Diagnostic Technique

Articles L271-4 à L271-6 - R271-1-4 du Code de la construction et de l'habitation

Numéro de dossier : 2018-24  
Date du repérage : 19/01/2018



Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
Localisation du ou des bâtiments : Code postal : <b>93700</b> Commune : <b>DRANCY</b> Adresse : <b>102, Avenue Marceau</b> Références cadastrales : <b>AL 25</b> Année de construction : <b>Avant 1949</b> Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Terrasse - 1<sup>er</sup> étage - Porte : gauche - Lot(s) : 105</b>	Désignation du client : Nom et prénom : <b>Mr BEDOUHENE Mohamed</b> Adresse : <b>102, Avenue Marceau 93700 DRANCY</b>
Objet de la mission :	
<input checked="" type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez) <input checked="" type="checkbox"/> Etat termites <input checked="" type="checkbox"/> Constat amiante avant vente	<input checked="" type="checkbox"/> CREP <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique <input checked="" type="checkbox"/> Installation gaz
<input checked="" type="checkbox"/> Installation électrique <input checked="" type="checkbox"/> Etat Risques Naturel et technologique	

**NOTE DE SYNTHÈSE**  
N° de dossier : 2018-24 Date de levé : 19/01/2018

**Lieu de l'intervention :**  
Adresse : 102, Avenue Marceau  
Code postal : 93700  
Ville : DRANCY  
Nature du bien : Appartement  
Références cadastrales : AL 25

Etage : 1er étage  
Lot(s) : 105  
Porte : gauche  
Date de construction : Avant 1949  
Propriété de : Mr BEDOUHENE Mohamed

**Certificat de superficie**  
Superficie totale privative du lot : 22,86 m<sup>2</sup> (vingt deux mètres carrés et quatre vingt six décimètres carrés).

**Conclusion termites**  
Absence d'indices d'infestation de termites.

**Conclusion amiante**  
Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

**Conclusion plomb**  
Il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire.

**Conclusion gaz**  
L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

**Conclusion DPE**

Consommations énergétiques (en énergie primaire), pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement  
Consommation conventionnelle : kWh/m<sup>2</sup>.an  
Loyer/m<sup>2</sup>

Emission de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement  
Estimation des émissions : kg équival/m<sup>2</sup>.an  
Loyer/m<sup>2</sup>

Les deux graphiques sont des échelles de performance. Le premier, intitulé 'Echelle conventionnelle', a des niveaux de consommation allant de 11 à 190 kWh/m².an, avec une classe 'C' indiquée. Le second, intitulé 'Echelle d'émission de GES', a des niveaux allant de 10 à 14 kg équival/m².an, avec une classe 'C' indiquée. Les deux graphiques comportent un filigrane 'DPE vierge'.

**Conclusion électrique**  
L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

**Conclusion état des risques naturels miniers et technologiques**  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit, les risques naturels pris en compte sont :  
\* mouvements de terrain \*  
L'immeuble est situé dans une commune à sismicité très faible.

Ce document est produit pour vous aider à faciliter la lecture des diagnostics créés par notre société et ne peut être annexé à un acte authentique.

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autre que le(s) destinataire(s) est strictement interdite. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.



## Certificat de superficie de la partie privative et de surface habitable

Numéro de dossier : 2018-CA24  
Date du repérage : 19/01/2018  
Date de commande : 08/01/2018

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir.

**Extrait de l'Article 4-1.** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2.** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 6 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

**Ce certificat est valable sans limitation de durée, sauf en cas de travaux modifiant la structure ou la disposition des cloisons du bien mesuré.**

<b>Désignation du ou des bâtiments</b> Localisation du ou des bâtiments : Code postal : <b>93700</b> Commune : <b>DRANCY</b> Adresse : <b>102, Avenue Marceau</b> Références cadastrales : <b>AL 25</b> Désignation et situation du ou des lots de copropriété : <b>Terrasse - 1er étage - Porte gauche - Lot(s) : 105</b> Année de construction : <b>Avant 1949</b>	<b>Désignation du propriétaire</b> Désignation du client : Nom et prénom : <b>Mr BEDOUHENE Mohamed</b> Adresse : <b>102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY</b>
<b>Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)</b> Nom et prénom : <b>ETUDE DUBOIS</b> Adresse : <b>23, Av. Paul Vaillant Couturier - 93420 VILLEPINTE</b>	<b>Repérage</b> Périmètre de repérage : <b>Appartement</b>
<b>Désignation de l'opérateur de diagnostic</b> Nom et prénom : <b>M. HAJAR Alexandre</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>Eurodim GROUPE</b> Adresse : <b>18, Rue Charles Graindorge - 93170 BAGNOLET</b> Désignation de la compagnie d'assurance : <b>ALLIANZ EUROCOURTAGE IARD</b> Numéro de police et date de validité : <b>80810435 du 01 Octobre 2017 au 30 Septembre 2018</b> Numéro SIRET : <b>502 522 444 00012</b>	

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autres que le(s) destinataire(s) est strictement interdite. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRAINDORGE - 93170 BAGNOLET  
Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tél. : 0800 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
SARL au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
[www.eurodim.fr](http://www.eurodim.fr) - e.mail : [info@eurodim.fr](mailto:info@eurodim.fr)



**Certificat de surface** n° 2018-CA24Loi  
Carrez

Résultat du repérage

Superficie privative en m<sup>2</sup> du lot : 22.86 m<sup>2</sup> (vingt deux mètres carrés et quatre vingt six décimètres carrés)**22.86 m<sup>2</sup> au sens carrez**  
**22.86 m<sup>2</sup> au sens habitable**  
**0.87 m<sup>2</sup> non pris en compte**

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DE CHAQUE PIÈCE :

Description du lot mesuré :			
Pièce désignation	Superficie privative au sens carrez (en m <sup>2</sup> )	Superficie habitable (en m <sup>2</sup> )	Autre élément du lot non pris en compte (en m <sup>2</sup> )
Entrée cuisine:	9.28	9.28	
Chambre:	11.61	11.61	
Salle d'eau:	1.02	1.02	
Toilettes:	0.95	0.95	
			Hauteur plafond < 1.80 m <sup>2</sup> : 0.87

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur. Les pièces ont été désignées selon les signes apparents d'occupation. Le mesurage a été effectué selon les limites de la possession apparente et en fonction de la délimitation du lot faite par le propriétaire ou son représentant.

Fait à Bagnolet, le  
19/01/2018

Par : M. HAJAR Alexandre

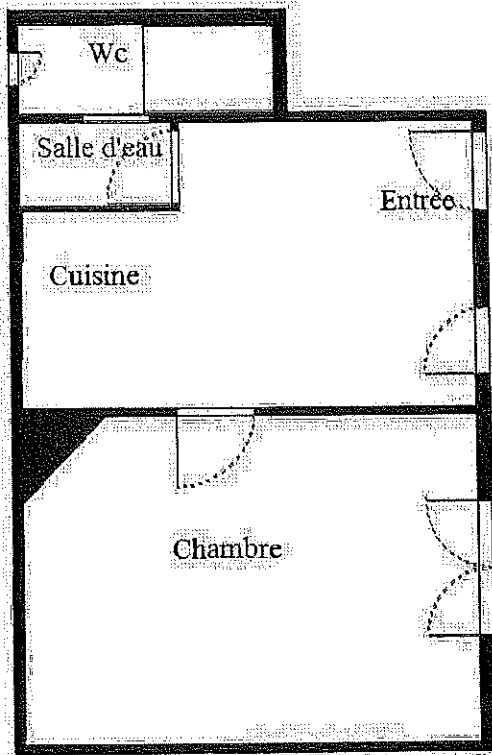


Certificat de surface n° 2018-CA24



**Croquis**

(Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel et ne sont pas cotés; Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés en tant que plans)



EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRAINDORGE - 93170 BAGNOLET  
Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tél. : 0800 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
SARL au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
[www.eurodimmo.fr](http://www.eurodimmo.fr) - e.mail : [info@eurodimmo.fr](mailto:info@eurodimmo.fr)

## Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites

Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201 - Février 2016  
Date de validité du rapport : 18/07/2018

<b>A. Date de la visite et temps passé sur site</b>	
Numéro de dossier : <b>2018-TE24</b> Date du repérage : <b>19/01/2018</b> Heure d'arrivée : <b>09:30</b> Durée du repérage : <b>00:10</b>	
<b>B. Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)</b>	
Localisation du (ou des) bâtiment(s) : Département : <b>SEINE SAINT DENIS</b> Commune : <b>DRANCY</b> - Code postal : <b>93700</b> Adresse (avec numéro de rue, voie) : <b>102, Avenue Marceau</b> Désignation et situation du (ou des) lots de copropriété : <b>Terrasse - 1er étage - Porte à gauche - Lot(s) : 105</b> Section cadastrale : <b>AL 25</b> - Année de construction : <b>Avant 1949</b> Information collectée auprès du donneur d'ordre relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment : <b>Néant</b> Fourniture de la notice technique relatif à l'article R112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 01/11/2006 : Document fourni (règlement de copropriété, plans, etc.) : <b>Néant</b> Désignation du (ou des) bâtiment(s) : Nature : <b>Appartement</b> Nombre de niveaux y compris les niveaux inférieurs et supérieurs : <b>1</b> Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH : <b>Arrêté préfectoral</b>	
<b>C. - Désignation du client</b>	
Désignation du client : Nom et prénom : <b>Mr BEDOUHENE Mohamed</b> Adresse : <b>102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY</b> Si le client n'est pas le donneur d'ordre : Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire de l'immeuble : <b>Non communiqué - autre, le cas échéant - Préciser :</b> Nom et prénom : <b>Mr BEDOUHENE Mohamed</b> Adresse : <b>102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY</b> Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite : <b>Maitre Laurent DUBOIS</b> Raison sociale (le cas échéant) :	
<b>D. - Désignation de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites</b>	
Identité de l'opérateur de diagnostic : Nom et prénom : <b>Mr HAJAR Alexandre</b> Raison sociale et nom de l'entreprise : <b>EURODIMO GROUPE</b> Adresse : <b>18, Rue Charles Graindorge - 93170 BAGNOLET</b> - Numéro SIRET : <b>502 522 444 00012</b> Désignation de la compagnie d'assurance responsabilité civile professionnelle : <b>ALLIANZ EUROCOURTAGE IARD</b> Numéro de police et date de validité : <b>80610435 du 01 Octobre 2017 au 30 Septembre 2018</b> (annexé) Référence de compétence et de certification : <b>Certificat de compétence en qualité d'opérateur en diagnostics immobiliers délivré par BUREAU VERITAS CERTIFICATION - 60, Avenue du Général de Gaulle - 92046 Paris la Défense conformément à l'article R.271-1 du décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006.</b> Certification de compétence n° <b>8058382</b> délivré le <b>09/01/2018</b> (annexé) consultable sur le site : <a href="http://www.bureauveritas.fr/wps/wcm/connect/bv_fr/local/home/about-us/our-business/certification/certification-de-personnes/diag-immo_certifies?useDefaultDesc=0">www.bureauveritas.fr/wps/wcm/connect/bv_fr/local/home/about-us/our-business/certification/certification-de-personnes/diag-immo_certifies?useDefaultDesc=0</a>	

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autres que le(s) destinataire(s) est strictement interdite. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRAINDORGE - 93170 BAGNOLET  
Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tél. : 0800 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
SARL au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
[www.eurodimmo.fr](http://www.eurodimmo.fr) - e.mail : [info@eurodimmo.fr](mailto:info@eurodimmo.fr)

## SOMMAIRE

- A. Date de la visite et temps passé sur site
  - B. Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)
  - C. - Désignation du client
  - D. - Désignation de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites
  - E. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas
  - F. - Catégories de termites en cause
  - G. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification
  - H. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification
  - I. - Constatations diverses
  - J. - Moyens d'investigation utilisés : méthodes et outils
  - K. - Visas et mentions
  - L. - Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites
  - M. Annexe - Plans, croquis et Photos
  - N. Contrat de mission
- Erreur !

Nombre de pages de rapport : 6

Liste des documents annexes :  
• Croquis

Nombre de pages d'annexes : 1

**E. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas**

**Liste des pièces visitées :**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée séjour	Sols : linoeu sur parquet	Absence d'indice
	Murs : toile de verre peint	Absence d'indice
	Plafond : plâtre peint	Absence d'indice
	Portes : pvc	Absence d'indice
	Blocs poretes :	Absence d'indice
	Menuiseries extérieures : bois	Absence d'indice
Chambre	Plinthes : bois	Absence d'indice
	Sols : linoeu sur parquet	Absence d'indice
	Murs : toile de verre peint	Absence d'indice
	Plafond : plâtre peint	Absence d'indice
	Portes : bois	Absence d'indice
	Blocs poretes : bois	Absence d'indice
Cuisine	Menuiseries extérieures : bois	Absence d'indice
	Plinthes : bois	Absence d'indice
	Sols : linoeu sur ciment	Absence d'indice
	Murs : carrelage et crépi	Absence d'indice
Salle d'eau	Plafond : plâtre peint	Absence d'indice
	Sols : parquet pvc	Absence d'indice
	Murs : carrelage	Absence d'indice
	Plafond : plâtre peint	Absence d'indice
	Portes : bois	Absence d'indice
Toilettes	Blocs poretes : bois	Absence d'indice
	Sols : parquet	Absence d'indice
	Murs : crépi	Absence d'indice
	Plafond : placoplâtre	Absence d'indice
	Menuiseries extérieures : bois	Absence d'indice
	Plinthes : bois	Absence d'indice

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

\* Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites

## F. - Catégories de termites en cause

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (Reticulitermes flavipes, reticulitermes lucifugus, reticulitermes banyulensis, reticulitermes grassei et reticulitermes urbis) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (Coptotermes et heterotermes),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les kalotermes flavicollis présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les Cryptotermes présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

### Rappels réglementaires :

**L 133-5 du CCH** : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont inclinés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

**Article L 112-17 du CCH** : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

**G. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification**

Néant

**H. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

Néant

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant		

Nota : notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux parties d'immeubles non visités, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des zones concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

**I. - Constatations diverses**

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant		

Indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois :  
Liste détaillée des composants hors termites :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Résultats du diagnostic d'infestation d'agents de dégradation biologique
Néant		

*Note 1: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.*

**J. - Moyens d'Investigation utilisés : méthodes et outils**

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L.133-5, L.133-6, L.271-4 à 6, R133-7 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

- Examen visuel des parties visibles et accessibles.
- Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.
- Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.
- Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.
- À l'extérieur, une hachette, est utilisée pour sonder le bois mort.

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Aucun accompagnateur**

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...):  
**Néant**

## Etat relatif à la présence de termites n° 2018-TE24



### K. - Visas et mentions

*Mention 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.*

*Mention 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.*

*Nota 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.*

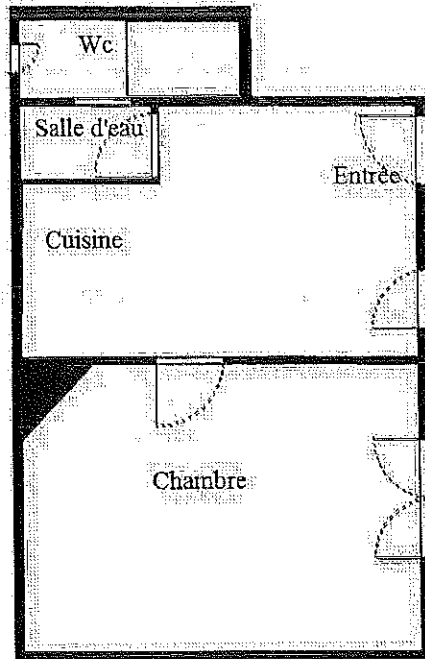
*Nota 3 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.*

*Nota 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS - 60, Avenue du Général de Gaulle - 92046 Paris La Défense*

### L. - Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Cachet du cabinet	Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites	Signature de l'opérateur
	Fait à <b>BAGNOLET</b> , le 19/01/2018. Par : Mr. <b>HAJAR Alexandre</b>	





**Rapport mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti**

(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

**Ce constat ne peut être utilisé en cas de travaux ou de démolition**

Numéro de dossier : 2018-AM24  
Date du repérage : 19/01/2018

Références réglementaires et normatives				
Textes réglementaires		Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015.		
Norme(s) utilisée(s)		Norme NF X 46-020 de décembre 2008 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante - Guide d'application GA X 46-034 d'août 2009		
Immeuble bâti visité				
Adresse		Rue : 102, Avenue Marceau Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°, cadastre : Terrasse - 1er étage - gauche - 105 - AL 25 Code postal, ville : 93700 - DRANCY		
Périmètre de repérage		2 Pièces		
Type de logement		Appartement		
Fonction principale du bâtiment		Bâtiment à usage d'habitation		
Année de construction		Avant 1949		
Le propriétaire et le donneur d'ordre				
Lo(s) propriétaire(s)		Nom et prénom : Mr BÉDOUHENE Mohamed Adresse : 102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY		
Le donneur d'ordre		Nom et prénom : ETUDE DUBOIS Adresse : 23, Av. Paul Vaillant Couturier - 93420 VILLEPINTE		
Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	Alexandre HAJAR	Opérateur de repérage	Bureau Veritas Certification	Obtention : 31/12/2017 Échéance : 30/12/2022 N° de certification : 8058382
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Alexandre HAJAR	Opérateur de repérage	Bureau Veritas Certification	Obtention : 31/12/2017 Échéance : 30/12/2022 N° de certification : 8058382
Raison sociale et nom de l'entreprise : EURODIMO GROUPE Adresse : 18, Rue Charles Graindorger - 93170 BAGNOLET Numéro SIRET : 502 522 444 00012 Designation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ EURO COURTAGE IARD Numéro de police et date de validité : 80810435 du 01 Octobre 2017 au 30 Septembre 2018				
Le rapport de repérage				
Date d'émission du rapport de repérage 19/01/2018, remis au propriétaire le 19/01/2018				
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses				
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages.				

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou réimpression à d'autres que les destinataires est strictement interdite. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. L'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de l'immediatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRAINDORGER - 93170 BAGNOLET  
Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tél. : 0600 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
SARL au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
www.eurodim.fr - e.mail : info@eurodim.fr

Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
    - 3.2.1 L'intitulé de la mission
    - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 3.2.3 L'objectif de la mission
    - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire,
    - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
  - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur
  - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
  - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
  - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
  - 5.3 Liste des matériaux ou produits, n'ayant pas fait l'objet d'analyse laboratoire, ne contenant pas d'amiante mentionnés pour éclaircissement
- 6 Signatures
- 7 Annexes

1. - Les conclusions

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 :

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Retenir
Néant		

**2. - Le(s) laboratoire(s) d'analyses :**

Raison sociale et nom de l'entreprise : LABORATOIRE EUROFINS  
 Adresse : 117, Quai de Valmy - 75010 PARIS  
 Numéro de l'accréditation Cofrac : 1-1592

**3. - La mission de repérage**

**3.1 L'objet de la mission :**

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet Immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur. Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire-vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

**3.2 Le cadre de la mission**

**3.2.1 L'intitulé de la mission :**

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un Immeuble bâti»

**3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission :**

L'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu'«en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code». La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

**3.2.3 L'objectif de la mission**

L'Annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002 précise l'objectif de la mission dans son premier paragraphe : «Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.» L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

**3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire**

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9.

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restrictif que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

Liste A	
Composants de la construction	Fibre de verres vitrés ou non et verre
Plafonds	
Planchers	
Passerelles	

Liste B	
Composants de la construction	Fibre de verres vitrés ou non et verre
Plafonds	
Planchers	
Passerelles	

Liste C	
Composants de la construction	Fibre de verres vitrés ou non et verre
Plafonds	
Planchers	
Passerelles	

**3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)**

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant		

**3.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Pièces	Sol	Murs	Plafonds
Entrée séjour	Linaeu sur parquet	Toile de verre peint	Plâtre peint
Chambre	Linaeu sur parquet	Toile de verre peint	Polystyrène
Cuisine	Linaeu sur ciment	Crépi, carrelage et toile de verre peint	Plâtre peint
Salle d'eau	Parquet pvc	Carrelage	Plâtre peint
Toilettes	Parquet pvc	Crépi	Placoplâtre

**4 - Conditions de réalisation du repérage**

**4.1 Bilan de l'analyse documentaire**

Document(s) demandé(s)	Document(s) remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mis en place	
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	

Observations :

Néant

**4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ**

Date de la commande : 08/01/2018

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/01/2018

Heure d'arrivée : 09:30

Durée du repérage : 00:10

**4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux normes en vigueur**

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site			X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

**4.4 Plan et procédures de prélèvements**

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

Remarques : Néant

**Constat de repérage Amiante** n° 2018-AM24**5. - Résultats détaillés du repérage****5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A**

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant				

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

**5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B**

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Cuisine et salle d'eau wc	Conduits en Pvc	Ne contient pas d'amiante par nature		

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

**5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)****Matériaux ou produits contenant de l'amiante**

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Néant				

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport  
 Nota : Il est mentionné la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

**Listes des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante :**

Localisation	Identifiant + Description	Justification de non prélèvement	Etat de conservation et préconisations	Photo
Néant				

**5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse****Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse :**

Localisation	Identifiant + Description	Photo
Néant		

**5.3 Liste des matériaux ou produits, n'ayant pas fait l'objet d'analyse laboratoire, ne contenant pas d'amiante mentionnés pour éclaircissement**

Localisation	Identifiant + Description	Photo
Néant		

**Constat de repérage Amiante** n° 2018-AM24



**6. - Signatures**

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Bureau Véritas Certification- 60, Avenue du Général de Gaulle - 92046 Paris la Défense

Fait à Bagnolet, le 19/01/2018

Par : Mr Alexandre HAJAR

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alexandre Hajar', is written over a horizontal line within a rectangular box.

Signature du représentant :

**ANNEXES****Au rapport de mission de repérage n° 2018-AM24****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012 :**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épandements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

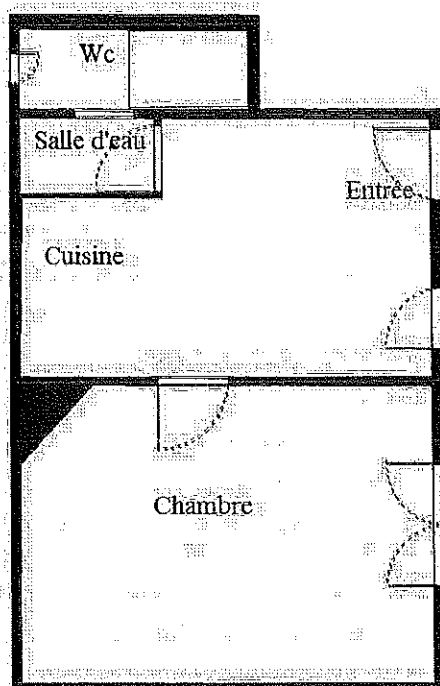
Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**



7.1 - Annexe - Schéma de repérage

(Les croquis présentés n'ont aucun caractère contractuel et ne sont pas cotés: Ils ne peuvent en aucun cas être utilisés en tant que plans).



**Photos**

Néant

**7.2 - Annexe - Rapports d'essais**

**Identification des prélèvements :**

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description	Photo

**Copie des rapports d'essais :**

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible.

7.3 - Annexe - Évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation; la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s), ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air; ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

**7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations****Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A**

**Article R1334-27 :** En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1** - L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2** - La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3** - Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28 :** Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29 :** Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvre, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

**I)** A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

**II)** Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

**III)** Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

**Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
  
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
  
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c) (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

**Certificat**  
Amiante A

**Monsieur Alexandre HAJAR**

Le présent certificat est délivré en vertu des dispositions de la loi n° 2006-1070 du 13 août 2006 relative à la sécurité sanitaire des produits de consommation et de la loi n° 2007-293 du 11 mars 2007 relative à la sécurité sanitaire des produits de consommation. Il est délivré en vertu de la norme NF EN 12454-1:2003.

**ROMAINES TECHNIQUEUR**

Intitulé des articles	Daté de certification	Validité du certificat
Amiante sans mesurer	31/12/2018	31/12/2020
Amiante avec mesurer	31/12/2018	31/12/2020
HTPE sans mesurer	31/12/2018	31/12/2020
HTPE avec mesurer	31/12/2018	31/12/2020
HTP	31/12/2018	31/12/2020
Plancher sans mesurer	31/12/2018	31/12/2020
Termes particuliers	31/12/2018	31/12/2020

Daté : 01/12/2017      Numéro de certificat : R089508  
 Jacques AATILICON, Directeur Général

! Ce certificat est délivré en vertu de la loi n° 2006-1070 du 13 août 2006 relative à la sécurité sanitaire des produits de consommation et de la loi n° 2007-293 du 11 mars 2007 relative à la sécurité sanitaire des produits de consommation. Il est délivré en vertu de la norme NF EN 12454-1:2003.

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
 66, avenue du Général de Gaulle - Hameau de La Dardennée - 92441 Paris La Defense



**ATTTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan - 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

**EURODIMO GROUPE (Société) (2351)**  
18 rue Charles Grandjorge  
93170 BAGNOLET

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelé, CS 30031, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurance de Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier n° sous le numéro N°80010435.

**ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE - DIAGNOSTIC IMMOBILIER :**

Diagnostic Plomb dans l'eau	Etat de l'installation intérieure de l'ascenseur
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives	Etat des lieux
Diagnostic plomb Avant vente/Location	Etat parasitaire
Contrôle périodique amiante	Exposition au plomb (CRSP)
Diagnostic Accessibilité	Loi Carrez
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Millimètres
Diagnostic amiante avant vente	Prêt consommation - normes d'habitabilité
Diagnostic de performance énergétique	Recherche de plomb avant travaux / démolition
Diagnostic grec (Murs installation extérieures)	Risques naturels et technologiques
Loi Borien	Diagnostic humidité
Diagnostic termite	Document
Dossier technique amiante	Unique

La garantie du contrat porte exclusivement :  
- sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,  
- Et à condition qu'ils aient été réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2017 au 30/09/2018

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'adhérent dans les limites et limites des conditions générales n° COM08813, des conventions spéciales n° D1620704 et des conditions particulières (feuille d'adhésion 80810435) établies sur la base des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

01 46 58 87 31  
2 rue Grignan 13001 Marseille  
contact@cabinetcondorcet.com | www.cabinetcondorcet.com  
Membre de l'Ordre des Diagnostiqueurs Immobiliers (ODI) - 2 Rue Duguesclin 92076 Paris La Défense Cedex  
L'AS a pour objet de représenter et défendre les intérêts des membres de l'Ordre des Diagnostiqueurs Immobiliers (ODI) et de promouvoir l'activité de diagnostic immobilier en France.



TABLAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Domages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Faute inexcusable :	300 000 € par victime 1 000 000 € par année d'assurance
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 000 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments liés ou liés à leur contenu :	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantis par Assurp)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Domages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec un maximum de 300 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou falsification des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstruction des informations :	30 000 € par sinistre
Défense - Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	10 000 € par sinistre

Le présent constat ne peut engager la responsabilité des Indés Intéressés par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 29 septembre 2017

POUR LE CABINET CONDORCET



Tel : 07 77 36 90 00  
 2 rue Cuvier 13001 Marseille  
 contact@cabinetcondorcet.com www.cabinetcondorcet.com  
 Siret : 502 522 444 00012 - RCS : 502 522 444 00012  
 SAS au capital de 25 000,00 € - RCS : 502 522 444 00012 - SIRET : 502 522 444 00012 - N° TVA : FR37502522444  
 www.eurodimogroupe.fr - e-mail : info@eurodimogroupe.fr

EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRANDURGE - 93170 BAGNOLET  
 Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tél. : 0800 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
 SARL au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
 www.eurodimogroupe.fr - e-mail : info@eurodimogroupe.fr 15/15





## Constat de risque d'exposition au plomb CREP

Numéro de dossier : 2018-PL24  
 Norme méthodologique employée : AFNOR NF X46-030  
 Arrêté d'application : Arrêté du 19 août 2011  
 Date du repérage : 19/01/2018  
 Heure d'arrivée & durée du repérage : 09:30 - 00:20

<b>Adresse du bien immobilier</b> Localisation du ou des bâtiments : Département : 93700 Adresse : 102, Avenue Marceau Commune : DRANCY Désignation et situation du ou des lots de copropriété : 1er étage - Porte - gauche - Lot(s) : 105 - AL 25	<b>Donneur d'ordre / Propriétaire :</b> Donneur d'ordre : <b>ETUDE DUBOIS</b> Adresse : 23, Av. Paul Vaillant Couturier - 93420 VILLEPINTIE Propriétaire : <b>Mr BEDOUHENE Mohamed</b> 102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY
--	--

<b>LE CREP SUIVANT CONCERNE :</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Les parties privatives	<input checked="" type="checkbox"/> Avant la vente
<input type="checkbox"/> Les parties occupées	<input type="checkbox"/> Avant la mise en location
<input type="checkbox"/> Les parties communes d'un Immeuble	Avant travaux <i>N.B. : Les travaux visés sont définis dans l'arrêté du 19 août 2011 relatif aux travaux en parties communes nécessitant l'établissement d'un CREP.</i>
L'occupant est :	
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire :	
Présence et nombre d'enfants mineurs, dont des enfants de moins de 6 ans :	Nombre total : Nombre d'enfants de moins de 6 ans :

<b>Société réalisant le constat</b>	
Nom et prénom de l'auteur du constat :	Mr Alexandre HAJAR
N° de certificat de certification :	8058382 délivré le 31/12/2017
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC :	BUREAU VERITAS CERTIFICATION
Organisme d'assurance professionnelle / N° de contrat d'assurance :	ALLIANZ EURDCOURTAGE IARD N°80810435
Date de validité :	01/10/2017 au 30/09/2018

<b>Appareil utilisé</b>	
Nom du fabricant de l'appareil :	FONDIS Electronic
Modèle de l'appareil / N° de série de l'appareil :	XLPS
Nature du radionucléide :	Cd 109
Date du dernier chargement de la source :	15/02/2017
Activité à cette date et durée de vie de la source :	370Bq - 36 mois

<b>Conclusion des mesures de concentration en plomb</b>						
	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	45	8 / 18%	37 / 82%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%
%	100					

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb a été rédigé par Mr Alexandre HAJAR le 19/01/2018 conformément à la norme NF X46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb » et en application de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint).

Le présent document et son contenu sont protégés par les règles de la confidentialité de notre profession. Toute communication, copie ou révélation de son contenu à d'autres que le(s) destinataire(s) est strictement interdite. Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité. La reproduction d'extraits est interdite sans notre accord préalable. Au cas où ce document ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de nous en aviser immédiatement par téléphone et de nous le retourner par voie postale, à nos frais, sans en conserver de copie.

EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRANDPERRÉ - 91170 BAGNOLET  
 Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tel : 0800 15 15 10 - Fax : 01 46 58 87 31  
 SARL au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
 www.eurodim.fr - e-mail : info@eurodim.fr

## SOMMAIRE

### 1 RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES

### 2 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA MISSION

- 2.1 L'appareil à fluorescence X
- 2.2 L'auteur du constat
- 2.3 Le laboratoire d'analyse éventuel
- 2.4 Le bien objet de la mission

### 3 Méthodologie employée

- 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X
- 3.2 Stratégie de mesurage
- 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

### 4 Présentation des résultats

### 5 Résultats des mesures

### 6 Conclusion

- 6.1 Classement des unités de diagnostic
- 6.2 Recommandations au propriétaire
- 6.3 Commentaires
- 6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti
- 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

### 7 Obligations d'informations pour les propriétaires

### 8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

- 8.1 Textes de référence
- 8.2 Ressources documentaires

### 9 Annexes

- 9.1 Notice d'Information
- 9.2 Croquis
- 9.3 Analyses chimiques du laboratoire

**Nombre de pages de rapport : 11**

#### Liste des documents annexes :

- Notice d'information ;
- Croquis ;
- Rapport d'analyses chimiques en laboratoire, le cas échéant.

**Nombre de pages d'annexes : 3**

**Constat de risque d'exposition au plomb** n° 2018-PL24 

**1 RAPPEL DE LA COMMANDE ET DES REFERENCES REGLEMENTAIRES**

**RAPPEL DU CADRE REGLEMENTAIRE ET DES OBJECTIFS DU CREP**

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini par les articles L.1334-5 à 10 du code de la santé publique et R.1334-10 à 12, consiste à mesurer la concentration en plomb des revêtements du bien immobilier, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des Articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...)

Quand le CREP est réalisé en application de l'Article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Réalisation d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) :

Dans les parties privatives du bien décrit ci-après en prévision de sa mise en location ou de sa mise en vente (en application de l'Article L.1334-7 du code de la santé publique).

**2 RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LA MISSION**

**2.1 L'appareil à fluorescence X**

Nom du fabricant de l'appareil	FONDIS Electronic	
Modèle de l'appareil	XLPs	
N° de série de l'appareil	85680	
Nature du radionucléide	Cd 109	
Date du dernier chargement de la source	15/02/2017	Activité à cette date et durée de vie : 370 Mbq - 36 mois
Autorisation ASN (DGSNR)	N° T930648	Date d'autorisation : 17/02/16
	Date de fin de validité de l'autorisation : 17/02/2021	
Nom du titulaire de l'autorisation ASN (DGSNR)	Alexandre HAJAR	
Nom de la Personne Compétente en Radioprotection (PCR)	Alexandre HAJAR, attestation PCR n° 785/2008/01	

Etalon : 1.02 mg/cm<sup>2</sup>

Vérification de la justesse de l'appareil	n° de mesure	Date de la vérification	Concentration (mg/cm <sup>2</sup> )
+/- 0.2mg/cm <sup>2</sup>	00	19/01/2018	1.00

La vérification de la justesse de l'appareil consiste à réaliser une mesure de la concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil.

### 2.2 L'auteur du constat

Nom et prénom de l'auteur du constat	Mr HAJAR Alexandre
N° de certificat plomb	8058382 délivré le 31/12/2017
Nom de l'organisme de qualification accrédité par le COFRAC	BUREAU VERITAS CERTIFICATION
Organisme d'assurance professionnelle	ALLIANZ EUROCOURTAGE IARD
N° de contrat d'assurance	80810435
Date de validité	01 Octobre 2017 au 30 Septembre 2018

### 2.3 Le laboratoire d'analyse éventuel

Nom du laboratoire d'analyse	CARSO LSHEL
Nom du contact	Mme Isabelle COQUERELLE
Coordonnées	321, Av. Jean Jaurès - 69362 LYON CEDEX 07
Référence du rapport d'essai	---
Date d'envoi des prélèvements	---
Date de réception des résultats	---

### 2.4 Le bien objet de la mission

Adresse du bien immobilier	102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY	
Description de l'ensemble immobilier	Habitation (parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	
Année de construction	Avant 1949	
Localisation du bien objet de la mission	1er étage - Porte : gauche - Lot(s) : 105 Références cadastrales : AL 25	
Nom et coordonnées du propriétaire ou du syndicat de copropriété (dans le cas du CREP sur parties communes)	Mr BEDOUHENE Mohamed 102, Avenue Marceau 93700 DRANCY	
L'occupant est :		
Nom de l'occupant, si différent du propriétaire		
Occupation du logement	OUI	Nombre d'enfant : 0
		Age des enfants :
Date(s) de la visite faisant l'objet du CREP	19/01/2018	
Croquis du bien immobilier objet de la mission	Voir annexe n° 9.2	

Liste des locaux visités :  
Entrée séjour cuisine, chambre, salle d'eau, toilettes

Liste des locaux non visités (avec justification) :  
Néant

### 3 Méthodologie employée

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements ont été réalisées selon l'arrêté du 19 août 2011 et la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb». Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil portable à fluorescence X capable d'analyser au moins la raie K du spectre de fluorescence émis en réponse par le plomb, et sont exprimées en mg/cm<sup>2</sup>.

Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1er janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles... (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minium de plomb). Bien que pouvant être relativement épais, les enduits sont aussi à considérer comme des revêtements susceptibles de contenir du plomb. D'autres revêtements ne sont pas susceptibles de contenir du plomb : toile de verre, moquette, tissus, crépi, papier peint, ainsi que les peintures et enduits manifestement récents, mais ils peuvent masquer un autre revêtement contenant du plomb et sont donc à analyser.

Les revêtements de type carrelage contiennent souvent du plomb, mais ils ne sont pas visés par le présent arrêté car ce plomb n'est pas accessible.

#### 3.1 Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb par fluorescence X

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 5) : 1 mg/cm<sup>2</sup>.

#### 3.2 Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1. seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 2. mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>) ;
- 3. mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm<sup>2</sup>), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

#### 3.3 Recours à l'analyse chimique du plomb par un laboratoire

L'auteur du constat tel que défini à l'Article 4 de l'Arrêté du 19 août 2011 peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 «Diagnostic plomb – Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb», dans le cas suivant :

- lorsque l'auteur du constat repère des revêtements dégradés et qu'il estime ne pas pouvoir conclure quant à la présence de plomb dans ces revêtements.

Le prélèvement est réalisé conformément aux préconisations de la norme NF X 46-030 «Diagnostic Plomb – Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb» précitée sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g).

L'ensemble des couches de peintures est prélevé en veillant à inclure la couche la plus profonde. L'auteur du constat évite le prélèvement du substrat ou tous corps étrangers qui risquent d'avoir pour effet de diluer la concentration en plomb de l'échantillon. Le

## Constat de risque d'exposition au plomb n° 2018-PL24



prélèvement est réalisé avec les précautions nécessaires pour éviter la dissémination de poussières.

Quel que soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure sera déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

### 4 Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C ...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le croquis et dans le tableau des mesures est la suivante :

- la zone de l'accès au local est nommée «A» et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées «B», «C», «D», ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone «plafond» est indiquée en clair.

Les unités de diagnostic (UD) (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, l'ouvrant d'un portant ou le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le tableau des mesures selon le tableau suivant en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

NOTE Une unité de diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
> seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

### 5 Résultats des mesures

Locaux	Unité Diagnostic 0 Nombre / %	Unité Diagnostic 1 Nombre / %	Unité Diagnostic 2 Nombre / %	Unité Diagnostic 3 Nombre / %	Non mesuré
Entrée séjour	14 / 86%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%	2 / 12%
Chambre	10 / 83%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%	2 / 17%
Salle d'eau	4 / 50%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%	4 / 50%
Toilettes	9 / 100%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%

**Constat de risque d'exposition au plomb n° 2018-PL24**  **CREI**

**Constat de risque d'exposition au plomb** n° 2018-PL24



N°	Planes	Zone	Unité de diagnostic ou élément	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure 1 (mg/cm <sup>2</sup> )	Mesure 2 (mg/cm <sup>2</sup> )	Mesure 3 (mg/cm <sup>2</sup> )	Etat de conservation	Classement	Nature de dégradation	Observations
1	Entrée séjour	A	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,1	0,1	NV	0			
2	Entrée séjour	B	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,3	0,2	NV	0			
3	Entrée séjour	C	Mur		Peinture et carrelage	> 2	0,3	0,2	ND	0			
4	Entrée séjour	D	Mur		Carrelage	< 1	NM	0,2	0,1	ND	0		
5	Entrée séjour	E	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
6	Entrée séjour	A	Porte		Toile de verre peint	< 1	NM	< 1	< 1	NV	0		
7	Entrée séjour	B	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
8	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	ND	0		
9	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,3	0,2	0,1	ND	0		
10	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
11	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
12	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
13	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
14	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
15	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	EU	0		
16	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	EU	0		
17	Entrée séjour	E	Bois		Peinture	< 1	0,3	0,2	0,1	EU	0		
18	Chambre	A	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,4	0,2	0,2	NV	0		
19	Chambre	C	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,2	0,1	0,1	NV	0		
20	Chambre	D	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,3	0,2	0,2	NV	0		
21	Chambre	E	Mur		Toile de verre peint	< 1	0,3	0,2	0,1	NV	0		
22	Chambre	A	Porte		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
23	Chambre	A	Bois		Peinture	< 1	0,3	0,2	0,2	ND	0		
24	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
25	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
26	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
27	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
28	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
29	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
30	Chambre	B	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
31	Salle d'eau	A	Mur		Carrelage	< 1	NM	< 1	< 1	ND	0		
32	Salle d'eau	C	Mur		Carrelage	< 1	NM	< 1	< 1	ND	0		
33	Salle d'eau	D	Mur		Carrelage	< 1	NM	< 1	< 1	ND	0		
34	Salle d'eau	A	Bois		Peinture	< 1	0,4	0,2	0,1	NV	0		
35	Salle d'eau	D	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
36	Salle d'eau	D	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
37	Salle d'eau	D	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
38	Salle d'eau	D	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
39	Salle d'eau	D	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	ND	0		
40	Toilettes	C	Mur		Peinture	< 1	0,3	0,2	0,2	EU	0		
41	Toilettes	D	Mur		Peinture	< 1	0,3	0,2	0,1	EU	0		
42	Toilettes	B	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	EU	0		
43	Toilettes	B	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	EU	0		
44	Toilettes	B	Bois		Peinture	< 1	0,2	0,1	0,1	EU	0		
45	Toilettes	B	Bois		Peinture	< 1	0,3	0,2	0,1	EU	0		

\* NV = non visible - ND = non détecté - EU = état dégradé - D = dégradé - NM = non mesurable





**6 Conclusion**

**6.1 Classement des unités de diagnostic**

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivant :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	45	8 / 18%	37 / 82%	0 / 0%	0 / 0%	0 / 0%

**6.2 Recommandations au propriétaire**

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration surfacique en plomb égale ou supérieure à 1 mg/cm<sup>2</sup> devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Le jour de l'expertise, il n'a pas été repéré des unités de diagnostic contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire (voir tableau de mesures ci-joint).



### 6.3 Commentaires

Constatations diverses : NEANT  
 Validité du constat : 18/01/2019  
 Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : NEANT  
 Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Aucun

### 6.4 Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

(Au sens des articles 1 et 8 du texte 40 de l'arrêté du 19 août 2011 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

#### Situations de risque de saturnisme infantile

NON	Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3
NON	L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3

#### Situations de dégradation de bâti

NON	Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
NON	Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures, de ruissellements ou d'écoulements d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce
NON	Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité

### 6.5 Transmission du constat à l'agence régionale de santé

NON	Si le constat identifie au moins l'une de ces cinq situations, son auteur transmet, dans un délai de cinq jours ouvrables, une copie du rapport au directeur général de l'agence régionale de santé d'implantation du bien expertisé en application de l'article L.1334-10 du code de la santé publique.
-----	--

En application de l'Article R.1334-10 du code de la santé publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement

Remarque : Aucune transmission

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par  
**Bureau Véritas Certification - Immeuble Le Guillaumet - 60, Av. du Général de Gaulle - 92800 PUTEAUX**

Fait à BAGNOLET, le 19/01/2018

Par : Mr Alexandre HAJAR



## 7 Obligations d'informations pour les propriétaires

Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, Article R.1334-12, du code de la santé publique :

«L'information des occupants et des personnes amenées à exécuter des travaux, prévue par l'article L.1334-9 est réalisée par la remise du constat de risque d'exposition au plomb (CREP) par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement.»

«Le CREP est tenu par le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement à disposition des agents ou services mentionnés à l'Article L.1421-1 du code de la santé publique ainsi, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de Sécurité Sociale.»

### Article L.1334-9

Si le constat, établi dans les conditions mentionnées aux articles L. 1334-6 à L. 1334-8, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. En cas de location, lesdits travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

## 8 Information sur les principales réglementations et recommandations en matière d'exposition au plomb

### 8.1 Textes de référence

#### Code de la santé publique :

- Code de la santé publique : Articles L.1334-1 à L.1334-12, et Articles R.1334-1 à R.1334-13 (lutte contre la présence de plomb) ;
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique Articles 72 à 78 modifiant le code de la santé publique ;
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme ;
- Arrêté du 07 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb ou agréées pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation et les critères d'accréditation des organismes de certification ;
- Arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb.

#### Code de la construction et de l'habitation :

- Code de la construction et de l'habitation : Articles L.271-4 à L.271-6 (Dossier de diagnostic technique) et Articles R.271-1 à R.271-4 (Conditions d'établissement du dossier de diagnostic technique) ;
- Ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 relative au logement et à la construction ;
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique.

#### Code du travail pour la prévention des risques professionnels liés à l'exposition au plomb :

- Code du travail : Articles L.233-5-1, R.231-51 à R.231-54, R.231-56 et suivants, R.231-58 et suivants, R.233-1, R.233-42 et suivants ;
- Décret n° 2001-97 du 1er février 2001 établissant les règles particulières de prévention des risques cancérigènes, mutagènes ou toxiques pour la reproduction et modifiant le code du travail ;
- Décret n° 93-41 du 11 janvier 1993 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et d'utilisation applicables aux équipements de travail et moyens de protection soumis à l'article L.233-5-1 du code du travail et modifiant ce code (équipements de protection individuelle et vêtements de travail) ;
- Décret n° 2003-1254 du 23 décembre 2003 relatif à la prévention du risque chimique et modifiant le code du travail ;
- Loi n° 91-1414 du 31 décembre 1991 modifiant le code du travail et le code de la santé publique en vue de favoriser la prévention des risques professionnels et portant

## Constat de risque d'exposition au plomb n° 2018-PL24



transposition de directives européennes relatives à la santé et à la sécurité du travail (Équipements de travail) ;

- Décret n° 92-1261 du 3 décembre 1992 relatif à la prévention des risques chimiques (Articles R.231-51 à R.231-54 du code du travail) ;
- Arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'Article R.237-8 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi un plan de prévention.

### 8.2 Ressources documentaires

#### Documents techniques :

- Fiche de sécurité H2-F 13 99 Maladies Professionnelles, Plomb, OPPBTP, janvier 1999 ;
- Guide à l'usage des professionnels du bâtiment, Peintures au plomb, *Aide au choix d'une technique de traitement*, OPPBTP, FFB, CEBTP, Editions OPPBTP 4e trimestre 2001 ;
- Document ED 909 Interventions sur les peintures contenant du plomb, prévention des risques professionnels, INRS, avril 2003 ;
- Norme AFNOR NF X 46-030 «Diagnostic plomb — Protocole de réalisation du constat de risque d'exposition au plomb».

#### Sites Internet :

- **Ministère chargé de la santé** (textes officiels, précautions à prendre en cas de travaux portant sur des peintures au plomb, obligations des différents acteurs, ...) :  
<http://www.santé.gouv.fr> (dossiers thématiques «Plomb» ou «Saturnisme»)
- **Ministère chargé du logement** :  
<http://www.logement.gouv.fr>
- **Agence nationale de l'habitat (ANAH)** :  
<http://www.anah.fr/> (fiche *Peintures au plomb* disponible, notamment)
- **Institut national de recherche et de sécurité (INRS)** :  
<http://www.inrs.fr/> (règles de prévention du risque chimique, fiche toxicologique plomb et composés minéraux, ...)



## 9 Annexes

### 9.1 Notice d'Information

**Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.**

**Deux documents vous informent :**

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

**Les effets du plomb sur la santé**

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

**Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb**

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusqu'en 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écaillés et la poussière ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écaillés de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb ;

Le plomb en feuille, contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parois humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

**Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :**

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets ;

**En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions**

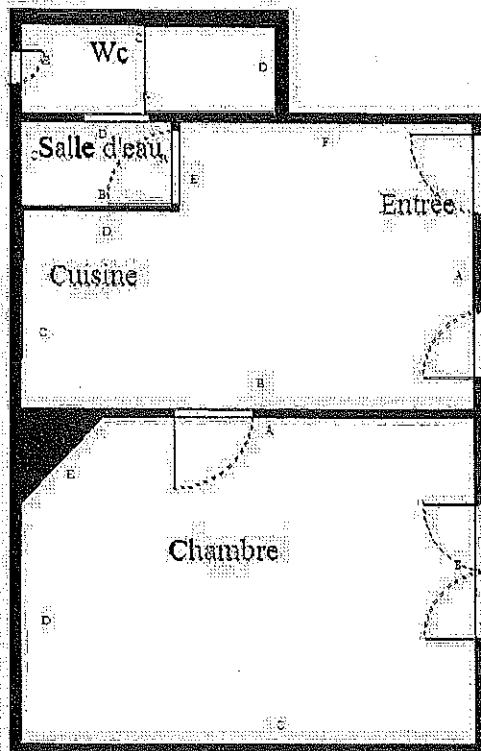
- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat de risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

**Si vous êtes enceinte :**

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

9:2 Croquis





9.3. Analyses chimiques du laboratoire

N°	Localisation	Repère	Num. UD	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Résultat mesure	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation
	Néant											

**Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)**

N° : 2018-DP24	Date (valeur) : 19/01/2018
Valable jusqu'au : 18/01/2028	Diagnostiqueur : Mr Alexandre HAJAR
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)	Certification : 0050382
Année de construction : Avant 1948	délivrée par : BUREAU VERITAS CERTIFICATION le : 01/01/2018
Surface habitable : 22.86 m <sup>2</sup>	Police d'assurance : ALLIANZ EUROCOURTAGE N° 80810430
Adresse : 102, Avenue Marceau – 93700 DRANCY (Terrasse - 1er étage - gauche, N° de lot: 105)	Durée de validité : 01/10/2017 au 30/09/2018
Propriétaire : Mr BEDOUHENE Mohamed	Signature :
Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Non communiqué	
Adresse : 102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY	Adresse : Non communiqué

**Consommations annuelles par énergie**

Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années „non précisées“, prix des énergies indexés au

	Moyenne annuelle des consommations	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
Chauffage				
Eau chaude sanitaire				
Refroidissement				
CONSUMMATION D'ENERGIE POUR LES USAGES RECENTES :				

Consommations énergétiques (en énergie primaire) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement	Émissions de gaz à effet de serre (GES) Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation réelle : -- kWh/m <sup>2</sup> .an	Estimation des émissions : -- kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .an





## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

### Descriptif du logement et de ses équipements

Logement	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation
<b>Murs :</b> Mur simple en briques pleines d'épaisseur 19 cm non isolé donnant sur l'extérieur <b>Toiture :</b> Plafond entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	<b>Système de chauffage :</b> Convecteurs électriques NFC (système individuel)	<b>Système de production d'ECS :</b> Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel)
<b>Menuiseries :</b> Porte(s) pvc opaque pleine Fenêtres battantes bois simple vitrage Fenêtres battantes bois double vitrage	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> Naturelle par conduit
<b>Plancher bas :</b> Plancher entre solives métalliques avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Energies renouvelables</b> Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh/m <sup>2</sup> .an	

#### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

#### Usages concernés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc.) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

#### Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquées par les compteurs ou les relevés.

#### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

#### Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle relie les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

#### Energies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergies renouvelables produites par les équipements installés à domicile.

## Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

### Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie, et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

#### Chauffage

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez-le à 19°C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'occupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température « Hors gel » fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Eteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

#### Aération

- Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :
  - Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

#### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

#### Autres usages

##### Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques,...) régulièrement, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

##### Bureautique/audiovisuel :

- Eteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

##### Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A+,...).

## Diagnostic de performance énergétique - logement (6.2)

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures, visant à réduire vos consommations d'énergie.

Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Remplacement fenêtres par du double-vitrage VLR	Recommandation : Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres double-vitrage peu émissif pour avoir une meilleure performance thermique. Détail : Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.	30%
Installation d'un programmeur	Recommandation : Envisager la mise en place d'une horloge de programmation pour le système de chauffage. Détail : On choisira de préférence un programmeur simple d'emploi. Il existe des thermostats à commande radio pour éviter les câbles de liaison et certains ont une commande téléphonique intégrée pour un pilotage à distance.	30%
Remplacement convecteurs par radiateurs à inertie	Recommandation : Remplacement des convecteurs par des radiateurs à inertie au minimum dans les pièces principales. Détail : Choisir des appareils classés « NF électrique performance catégorie C » et veiller à les installer de manière à ce qu'aucun meuble ne vienne gêner la diffusion de la chaleur ni à les encastrez dans un coffre pour les masquer.	
Ventilation insuffisante, installation d'une VMR	Recommandation : La ventilation est insuffisante, la seule solution qui ne présente aucun risque dans les constructions anciennes est la VMR (ventilation mécanique répartie). Détail : La VMR s'installe dans les pièces humides : salle de bain, sanitaires (surtout s'ils sont aveugles) et cuisines. Elle permet une ventilation en fonction de l'utilisation des locaux.	

### Commentaires

Absence de factures d'énergies.

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017 décret 2006-1653, 2006-1114, 2006-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_elec.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_elec.asp)

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

Pour plus d'informations : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr) ou [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **Bureau Veritas Certification - Immeuble Le Guillaumet - 60, Av. du Général de Gaulle - 92800 PUTEAUX**.

Fait à Bagnollet, le : 19/01/2018

EURODIMO GROUPE - 16, RUE CHARLES GRAINDORGE - 93170 BAGNOLET  
Siège social : 22, Rue Maurice Lefebvre - 93000 BOBIGNY - Tél : 0800 13 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
SAS au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B - N° TVA : FR37502522444  
[www.euromimo.fr](http://www.euromimo.fr) - e-mail : [info@euromimo.fr](mailto:info@euromimo.fr)

4/5

Dossier 2018-DP  
Rapport du  
17/01/2018

Référence du logiciel validé : L'ICIEL Diagnostics v4

Référence du DPE : 2018-DP24

**Diagnostic de performance énergétique**

**Fiche technique**

Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.  
En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifié (diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr).

catégorie	Données d'entrée	Valeurs renseignées
Généralité	Département	93 Seine Saint Denis
	Altitude	80 m
	Type de bâtiment	Appartement
	Année de construction	Avant 1948
	Surface habitable du lot	22,86 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveau	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,74 m
	Nombre de logement du bâtiment	1

Systeme	Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire	Chauffe-eau électrique installé il y a plus de 5 ans (système individuel) Boes : 666; Rd : 0,9, Rg : 1, Pn : 0, fecs : 1.38, Fecs : 0, Vs : 15L

Explications personnalisées sur les éléments pouvant mener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Néant

Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :

	Bâtiment à usage principal d'habitation					
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a été réalisé à l'immeuble	DPE non réalisé à l'immeuble		Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948		Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	
Calcul conventionnel		X			X	
Utilisation des factures	X		A partir du DPE à l'immeuble	X		X

Pour plus d'informations :  
www.developpement-durable.gouv.fr rubrique performance énergétique  
www.ademe.fr

## Etat de l'Installation Interieure de Gaz

Numéro de dossier : 2018-GA24  
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 45-500 (Janvier 2013)  
Date du repérage : 19/01/2018  
Heure d'arrivée : 09h30  
Durée du repérage : 00h15

La présente mission consiste à établir l'état de l'installation intérieure de gaz conformément à l'arrêté du 6 avril 2007, 18 novembre 2013 et 12 février 2014 afin d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes, de rendre opérante une clause d'exonération de la garantie du vice caché, en application de l'article 17 de la loi n°2003-08 du 3 janvier 2003, modifié par l'ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005. En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

### A - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : Seine-Saint-Denis  
Adresse : 102, Avenue Marceau  
Commune : 93700 DRANCY  
Section cadastrale AL 25  
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :  
Terrasse - 1er étage - gauche - Lot numéro 105  
Type de bâtiment : Habitation (partie privative d'immeuble)  
Nature du gaz distribué : Gaz naturel  
Distributeur de gaz : Engie  
Installation alimentée en gaz : NON

### B - Désignation du propriétaire

Désignation du propriétaire :  
Nom et prénom : Mr BEDOUHENE Mohamed  
Adresse : 102, Avenue Marceau  
93700 DRANCY  
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre :  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :  
Autre  
Nom et prénom : ETUDE DUBOIS  
Adresse : 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
93420 VILLEPINTE  
Titulaire du contrat de fourniture de gaz :  
Nom et prénom :  
Adresse :  
N° de téléphone :  
Références : 2866930 - 9354 m3

### C - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :  
Nom et prénom : Mr HAJAR Alexandre  
Raison sociale et nom de l'entreprise : EURODIMO GROUPE  
Adresse : 18, Rue Charles Graindorge - 93170 BAGNOLET  
Numéro SIRET : 502 522 444 00012  
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ EUROCOURTAGE IARD  
Numéro de police et date de validité : 80810435 du 01 Octobre 2017 au 30 Septembre 2018  
Certification de compétence : BUREAU VERITAS CERTIFICATION N° 8058282 délivré le 09/01/2018  
Norme méthodologique employée : NF P 45-500 (Janvier 2013)

## Etat de l'installation intérieure de Gaz n° 2018-GA24

GAZ

### D. - Identification des appareils

Liste des Installations Intérieures gaz (Genre <sup>(1)</sup> , marque, modèle)	Type <sup>(2)</sup>	Puissance en kW	Localisation	Observations : (anomalie, taux de CO mesuré(s), motif de l'absence ou de l'impossibilité de contrôle pour chaque appareil concerné)
Néant				

- (1) Cuisinière, table de cuisson, chauffe-eaux, chaudière, radiateur, ...  
 (2) Non raccordé – Raccordé – Étanche.

Note : Nous vous rappelons l'obligation d'entretien des appareils et de contrôle de la vacuité des conduits de fumées.

### E. - Anomalies identifiées

Points de contrôle <sup>(3)</sup> (selon la norme)	Anomalies observées (A1 <sup>(4)</sup> , A2 <sup>(5)</sup> , DGI <sup>(6)</sup> , 32c <sup>(7)</sup> )	Libellé des anomalies et recommandations
C.7 - Bb Robinet de commande d'appareil	A2	L'extrémité du robinet de commande ou de la tuyauterie en attente n'est pas obturée. (Robinet en attente) Risque(s) constaté(s) : Dégagement de gaz et dont un risque d'explosion
C.14 - 19.1 Ventilation du local - Aménée d'air	A2	19.a1 : Le local équipé ou prévu pour un appareil de cuisson seul n'est pas pourvu d'une amenée d'air. (Robinet en attente) Risque(s) constaté(s) : Risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO) causée par une mauvaise combustion

- (3) Point de contrôle selon la norme utilisée.  
 (4) A1 : L'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.  
 (5) A2 : L'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.  
 (6) DGI : (Danger Grave et Immédiat) L'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression ou du des défauts constituant la source du danger.  
 (7) 32c : la chaudière est de type VMC GAZ et l'installation présente une anomalie relative au dispositif de sécurité collective (DSC) qui justifie une intervention auprès du syndic ou du bailleur social par le distributeur de gaz afin de s'assurer de la présence du dispositif, de sa conformité et de son bon fonctionnement.

Note : Nous vous rappelons que la responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

### F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être contrôlés et motif :

Localisation	Installations Intérieures gaz	Motif
Néant		

Nota 1 : Notre cabinet s'engage à retourner sur les lieux afin de compléter le constat aux installations non contrôlées, dès lors que les dispositions permettant un contrôle des installations concernées auront été prises par le propriétaire ou son mandataire.

Nota 2 : Nous attirons votre attention sur le fait que la responsabilité du donneur d'ordre reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non.

## G. - Constatations diverses

## Commentaires :

- Attestation de contrôle de moins d'un an de la vacuité des conduits de fumées non présentée
- Justificatif d'entretien de moins d'un an de la chaudière non présenté
- Le conduit de raccordement n'est pas visitable

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
Néant

## Observations complémentaires :

Néant

## Conclusion :

- L'installation ne comporte aucune anomalie.
- L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.
- L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.
- L'installation comporte des anomalies de type D01 qui devront être réparées avant remise en service.
- L'installation comporte une anomalie 32c qui devra faire l'objet d'un traitement particulier par le syndic ou le bailleur social sous le contrôle du distributeur de gaz.

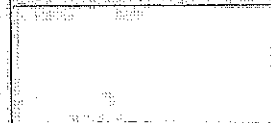
Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par  
**Bureau Veritas Certification** - 60, Avenue du Général de Gaulle - 92046 Paris la  
Défense

Dates de visite et d'établissement de l'état :  
Visite effectuée le **19/01/2018**  
Durée de validité : **18/01/2021**  
Fait à **Bagnolet** le **19/01/2018**

Par : Mr Alexandre HAJAR



Signature du représentant :



J. - Annexe - Plans

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

K. - Annexe - Photos

Aucune photo n'a été jointe à ce rapport.

L. - Annexe - Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter

Les accidents dus aux installations gaz, tout en restant peu nombreux, sont responsables d'un nombre important de victimes. La vétusté des installations, l'absence d'entretien des appareils et certains comportements imprudents sont des facteurs de risque : 98 % des accidents, fuites et explosions sont recensés dans les installations intérieures. Les intoxications oxycarbonées et les explosions font un grand nombre de victimes qui décèdent ou gardent des séquelles et handicaps à long terme.

Quels sont les moyens de prévention des accidents liés aux installations intérieures gaz ?

Pour prévenir les accidents liés aux installations intérieures gaz, il est nécessaire d'observer quelques règles de base :

- ▶ Renouvelez le tuyau de raccordement de la cuisinière ou de la bouteille de gaz régulièrement et dès qu'il est fissuré,
- ▶ Faire ramoner les conduits d'évacuation des appareils de chauffage et de cheminée régulièrement,
- ▶ Faire entretenir et contrôler régulièrement les installations intérieures de gaz par un professionnel.

Mais il s'agit également d'être vigilant, des gestes simples doivent devenir des automatismes :

- ▶ ne pas utiliser les produits aérosols ou les bouteilles de camping-gaz dans un espace confiné, près d'une source de chaleur,
- ▶ fermer le robinet d'alimentation de votre cuisinière après chaque usage et vérifiez la date de péremption du tuyau souple de votre cuisinière ou de votre bouteille de gaz,
- ▶ assurer une bonne ventilation de votre logement, n'obstruer pas les bouches d'aération,
- ▶ sensibiliser les enfants aux principales règles de sécurité des appareils gaz.

Quelle conduite adopter en cas de fuite de gaz ?

Lors d'une fuite de gaz, il faut éviter tout risque d'étincelle qui entraînerait une explosion :

- ▶ ne pas allumer la lumière, ni toucher aux interrupteurs, ni aux disjoncteurs,
- ▶ ne pas téléphoner de chez vous, que ce soit avec un téléphone fixe ou un portable,
- ▶ ne pas prendre l'ascenseur mais les escaliers,
- ▶ une fois à l'extérieur, prévenir les secours.

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr>



**Etat de l'Installation Interieure d'Electricite**

Numéro de dossier : 2018-EL24  
Norme méthodologique employée : AFNOR FD C 16-600 (juin 2015)  
Date du repérage : 19/01/2018  
Heure d'arrivée : 09h30  
Durée du repérage : 00h20

La présente mission consiste, suivant l'arrêté du 10 août 2015 et du 4 avril 2011, à établir un état de l'installation électrique, en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes. (Application des articles L. 134-7, R134-10 et R134-11 du code de la construction et de l'habitation). En aucun cas, il ne s'agit d'un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

**A. - Désignation du ou des immeubles bâtis**

Localisation du ou des bâtiments bâtis :  
Département : Seine-Saint-Denis  
Adresse : 102, Avenue Marceau  
Commune : 93700 DRANCY  
Référence cadastrale : Section cadastrale AL 25  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Terrasse - 1<sup>er</sup> étage - gauche - Lot numéro 105.  
Périmètre de repérage : 2 pièces  
Type d'immeuble : Appartement  
Année de construction du bien : Avant 1949  
Année de l'installation : Inconnue  
Distributeur d'électricité : Eredis

**B. - Identification du donneur d'ordre**

Identité du donneur d'ordre :  
Nom et prénom : ETUDE DUBOIS  
Adresse : 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
93420 VILLEPENTE  
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Autre  
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :  
Nom et prénom : Mr BEDOUHENE Mohamed  
Adresse : 102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY

**C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic**

Identité de l'opérateur de diagnostic :  
Nom et prénom : HAJAR Alexandre  
Raison sociale et nom de l'entreprise : EURODIMO GROUPE  
Adresse : 18, Rue Charles Graindorge  
93170 BAGNOLET  
Numéro SIRET : 502 522 444 00012  
Désignation de la compagnie d'assurance : ALLIANZ EUROCOURTAGE IARD  
Numéro de police et date de validité : 90810435 du 01 Octobre 2017 au 30 Septembre 2018  
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par BUREAU VERITAS  
CERTIFICATION N° 2516513 délivré le 31/10/2013 jusqu'au 30/10/2018

**D. - Limites du domaine d'application du diagnostic**

Le diagnostic porte uniquement sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation, située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure, ni les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension intérieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles, vistables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans déplacement de meubles ni démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre, ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- l'inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

**E. - Synthèse de l'état de l'installation intérieure d'électricité****E.1. Anomalies et/ou constatations diverses relevées**

- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie et ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie, mais fait l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses.
- L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

**E.2. Les domaines faisant l'objet d'anomalies sont :**

- 1. L'appareil général de commande et de protection et de son accessibilité.
- 2. La protection différentielle à l'origine de l'installation électrique et sa sensibilité appropriée aux conditions de mise à la terre.
- 3. La prise de terre et l'installation de mise à la terre.
- 4. La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- 5. La liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 6. Les règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche.
- 7. Des matériels électriques présentant des risques de contacts directs.
- 8.1 Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- 8.2 Des conducteurs non protégés mécaniquement.
- 9. Des appareils d'utilisation situés dans les parties communes et alimentés depuis la partie privative ou des appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes.
- 10. La piscine privée ou le bassin de fontaine.

**E.3. Les constatations diverses concernent :**

- Des installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes par le présent diagnostic.
- Des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.
- Des constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement.

## F. - Anomalies identifiées

N° Article (1)	Libellé des anomalies	N° Article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B3.3.4 a	La connexion à la liaison équipotentielle principale d'au moins une canalisation métallique de gaz, d'eau, de chauffage central de conditionnement d'air, ou d'un élément conducteur de la structure porteuse du bâtiment n'est pas assurée (résistance de continuité > 2 ohms).		
B3.3.6 a1	Au moins un socle de prise de courant ne comporte pas de broche de terre.		
B3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non röllée à la terre.		
B3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre.		
B4.3 a2	Au moins un dispositif de protection contre les surintensités n'est pas placé sur un conducteur de phase.		
B4.3 c	Plusieurs circuits disposent d'un conducteur neutre commun dont les conducteurs ne sont pas correctement protégés contre les surintensités.		
B5.3 a	Locaux contenant une baignoire ou une douche : la continuité électrique de la liaison équipotentielle supplémentaire, reliant les éléments conducteurs et les masses des matériels électriques, n'est pas satisfaisante (résistance supérieure à 2 ohms).		
B6.3.1 a	Local contenant une baignoire ou une douche : l'installation électrique ne répond pas aux prescriptions particulières appliquées à ce local (adéquation entre l'emplacement où est installé le matériel électrique et les caractéristiques de ce dernier ; respect des règles de protection contre les chocs électriques liés aux zones).		
B8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une gaine ou une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.		

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le numéro d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(\*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

## G.1. - Informations complémentaires

Article (1)	Libellé des informations
B11 a3	Il n'y a aucun dispositif différentiel à haute sensibilité inf. ou égal à 30 mA.
B11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

## G.2. - Constatations diverses

Constatation type E1. - Installations, partie d'installation ou spécificités non couvertes

Néant

**Etat de l'Installation Interieure d'Electricite** n° 2018-EL24 Electricite

**Constatation type E2. - Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés**

N° Article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon norme FD C 15-600 - Annexe C	Motifs
Néant		

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisée.

**Constatation type E3. - Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement**

E3 h) Il n'existe pas de dérivation individuelle de terre au répartiteur de terre du tableau de répartition en partie privative ; il est recommandé de se rapprocher du syndic de copropriété

H. → Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification :


Néant

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **Bureau Veritas Certification**: 60, Avenue du Général de Gaulle - 92046 Paris la Défense

Dates de visite et d'établissement de l'état :

Visite effectuée le **19/01/2018**

Etat rédigé à **Bagnolet le 19/01/2018**

<p><b>Par : Mr Alexandre HAJAR</b></p> 	<p><b>Signature du représentant :</b></p>
--	---

**I. - Objectif des dispositions et description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées**

Correspondance avec le domaine d'anomalies (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>B.1</b>	<b>Appareil général de commande et de protection</b> : Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique. Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<b>B.2</b>	<b>Protection différentielle à l'origine de l'installation</b> : Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>B.3</b>	<b>Prise de terre et installation de mise à la terre</b> : Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>B.4</b>	<b>Protection contre les surintensités</b> : Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.
<b>B.5</b>	<b>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. Son absence, privilégiée, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>B.6</b>	<b>Règles liées aux zones dans les locaux contenant une baignoire ou une douche</b> : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, dû fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<b>B.7</b>	<b>Matériels électriques présentant des risques de contact direct</b> : Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>B.8</b>	<b>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage</b> : Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation ; dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>B.9</b>	<b>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives</b> : Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.
<b>B.10</b>	<b>Piscine privée ou bassin de fontaine</b> : Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, dû fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

(1) Référence des anomalies selon la norme ou spécification technique utilisée.

**J. - Informations complémentaires**

Correspondance avec le groupe d'informations (1)	Objectif des dispositions et description des risques encourus
<b>B.11</b>	<b>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant l'ensemble de l'installation électrique</b> : L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique en un point de l'installation, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution. <b>Socles de prise de courant de type à obturateurs</b> : Socles de prise de courant de type à obturateurs : l'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrocution, voire l'électrocution. <b>Socles de prise de courant de type à puits</b> : La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiche-mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou spécification technique utilisée.

Annexe - Plans

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

Recommandations

Néant

Règles élémentaires de sécurité et d'usage à respecter (liste non exhaustive)

L'électricité constitue un danger invisible, inodore et silencieux et c'est pourquoi il faut être vigilant quant aux risques qu'elle occasionne (incendie, électrisation, électrocution). Restez toujours attentif à votre installation électrique, vérifiez qu'elle soit et reste en bon état.

Pour limiter les risques, il existe des moyens de prévention simples :

- Ne jamais manipuler une prise ou un fil électrique avec des mains humides
- Ne jamais tirer sur un fil électrique pour le débrancher
- Débrancher un appareil électrique avant de le nettoyer
- Ne jamais toucher les fiches métalliques d'une prise de courant
- Ne jamais manipuler un objet électrique sur un sol humide ou mouillé

## Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

L'information sur les risques et sur les sols est obligatoire pour les biens immobiliers situés dans les zones à risque ou dans les zones à risque potentiel, et dans les zones à risque potentiel, qui peuvent être affectées par les effets des risques d'inondation, d'incendie et de séisme, ou par les effets des risques d'inondation, d'incendie et de séisme.

Adresse de l'immeuble : 103, Avenue Marceau  
 code postal ou mine : 93700  
 commune : ORANZY

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPN)

L'immeuble est-il situé dans le périmètre d'un PPN ?  oui  non

Si oui, les risques suivants sont-ils concernés ?

Inondation  Cuvage latéral  Mouvement de terrain  Avalanche   
 Sécheresse  Cyclone  Rantonée de coupe  Feux de forêt   
 Séisme  Volcan  Autre

Est-ce un immeuble à usage professionnel ou commercial ?  oui  non

Est-ce un immeuble à usage agricole ?  oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de protection des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est-il situé dans le périmètre d'un PPRM ?  oui  non

Si oui, les risques suivants sont-ils concernés ?

Mouvement de terrain  Autre

Est-ce un immeuble à usage professionnel ou commercial ?  oui  non

Est-ce un immeuble à usage agricole ?  oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est-il situé dans le périmètre d'un PPRT ?  oui  non

Si oui, les risques suivants sont-ils concernés ?

Explosion  Incendie  Chute de matériaux  Chute de véhicules  Chute de personnes   
 Chute de véhicules  Chute de personnes  Chute de matériaux

Est-ce un immeuble à usage professionnel ou commercial ?  oui  non

Est-ce un immeuble à usage agricole ?  oui  non

### Situation de l'immeuble au regard de zones à risque d'inondation

Est-ce un immeuble à usage professionnel ou commercial ?  oui  non

Est-ce un immeuble à usage agricole ?  oui  non

### Informations relatives à la situation de l'immeuble

Le bien est-il situé en secteur à risque d'inondation ?  oui  non

Le bien est-il situé en secteur à risque d'incendie ?  oui  non

Le bien est-il situé en secteur à risque de séisme ?  oui  non

Vendeur : **Mr. BECCUENI Mohamed** Date / lieu : 19/01/2016 / PARIS

Acquéreur / locataire : \_\_\_\_\_







**Mairie de Bobigny  
BOBIGNY FRANÇAIS**

Département  
de la Seine-Saint-Denis  
Mairie de Bobigny

**ARRÊTÉ n° 07 - 2410**  
relatif à la mise à jour de l'information des acquittements et  
des locataires de biens immobiliers au lieu d'impôt  
foncier et cadastrales des ayants droit  
résidant sur la commune de Bobigny

Service  
Urbanisme et  
Assièges  
Réglementaires  
11 rue de la République  
93800 Bobigny

Le préfet de la Seine-Saint-Denis  
Christophe CHIFFOLEAU

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.125-5 et R.123-23 à R.123-27 ;  
Vu la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de rationalisation  
de l'État ;  
Vu l'article préliminaire et l'article 1077 du 13 février 2006 ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0267 du 13 février 2006  
relatif à la mise à jour de l'information des acquittements et des locataires de biens immobiliers au lieu d'impôt foncier et cadastrales des ayants droit  
résidant sur la commune de Bobigny ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0267 du 13 février 2006  
relatif à la mise à jour de l'information des acquittements et des locataires de biens immobiliers au lieu d'impôt foncier et cadastrales des ayants droit  
résidant sur la commune de Bobigny ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0267 du 13 février 2006  
relatif à la mise à jour de l'information des acquittements et des locataires de biens immobiliers au lieu d'impôt foncier et cadastrales des ayants droit  
résidant sur la commune de Bobigny ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-0267 du 13 février 2006  
relatif à la mise à jour de l'information des acquittements et des locataires de biens immobiliers au lieu d'impôt foncier et cadastrales des ayants droit  
résidant sur la commune de Bobigny ;

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la mairie de la Seine-Saint-Denis ;

**ARRÊTÉ :**

**Article 1.**  
Le dossier d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-0267 du 13 février 2006  
visé ci-dessus est mis à jour.  
Ce dossier mis à jour tient compte des changements intervenus dans l'information  
des documents de référence annexés et repris en annexe au présent arrêté.

**Article 2.**  
Ce dossier est tenu à disposition des ayants droit sur le territoire de la commune et  
des documents de référence annexés, notamment des indications sur l'existence des  
risques liés à l'activité de la commune  
et les documents auxquels le conseil de la commune peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence annexés sont mis à disposition des ayants droit  
de Bobigny et à la mairie de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des  
bureaux.

**Article 3:**  
Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-8 du code de l'environnement.

**Article 4:**  
Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Drancy et à la chambre départementale des notaires.  
Le présent arrêté sera affiché en mairie de Drancy. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Euro dans le département.  
Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

**Article 5:**  
Messieurs et Mesdames le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets et adjoints, les chefs de bureau et administrateurs et le maire de la commune de Drancy sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Drancy le 3 octobre 2007.

Pour le préfet et par délégation,

Le préfet délégué,

*(Signature)*

Henri DUMAS



Prefecture de Seine-Saint-Denis

Commune de DRANGY

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des L II de l'article L 125-5 du code de l'urbanisme

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 07-0410 du 3 octobre 2007

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRN)

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n° ou  non

PPRN n° 33 (juin 2001) Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

Les documents de référence sont :

Carte des zones à risque au retrait-gonflement des argiles : en mairie, en sous-préfecture et en préfecture

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT n° ou  non

Les documents de référence sont : en mairie, en sous-préfecture et en préfecture

4. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'un des Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

de l'intensité : forte  moyenne  faible

PROCESsus

4. Cartographie

à partir de documents ou de données personnelles (à compléter dès la réception du regard des travaux existants)

Carte des zones à risque au retrait-gonflement des argiles (1/100 000<sup>ème</sup>)

Une réimpression de la présente fiche : Octobre 2007

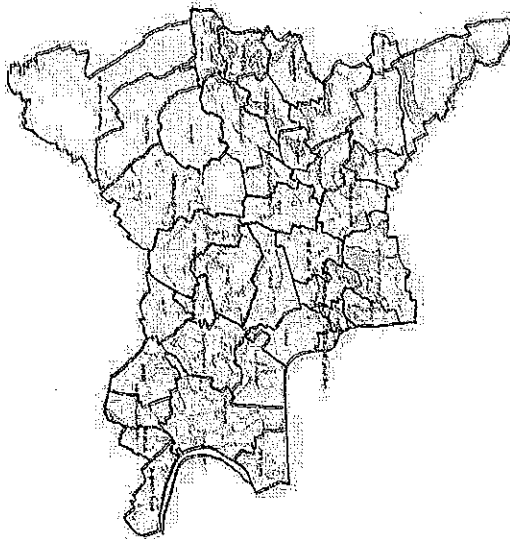
République Algérienne  
 Ministère de l'Énergie et de l'Hydrocarbures  
 Direction Générale des Ressources Énergétiques et de l'Électricité  
 Direction Régionale de l'Énergie et de l'Hydrocarbures  
**ALGER**

**Plan de Répartition des Ressources  
 de l'Hydrocarbures et de l'Électricité  
 pour le Département de LA SENSATION**

**ANNÉE 2015**

Le présent plan a été élaboré en vertu de l'arrêté du Directeur Régional de l'Énergie et de l'Hydrocarbures en date du 15/05/2015.

Le Directeur Régional de l'Énergie et de l'Hydrocarbures  
**Dr. H. BOUZEKRI**





## ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Je soussigné, Mr Alexandre HAJAR, agissant pour le compte d'EURODIMO Groupe, atteste, conformément à l'article R 271-3 du CCH, sur l'honneur que :

- La présente prestation est réalisée en totale indépendance et impartialité,

- Je dispose des compétences requises pour effectuer ce(s) diagnostic(s) ainsi qu'en atteste mon certificat de compétence annexé en qualité d'Opérateur en Diagnostics Immobiliers certifié par BUREAU VERITAS CERTIFICATION sous le numéro 2516513, référant ma certification, ainsi que de l'organisation et des moyens appropriés requis par les textes légaux et réglementaires,

- Je suis couvert par une assurance R.C.P n° 80810435 délivrée par ALLIANZ EUROCOURTAGE IARD (annexée), couvrant les éventuelles conséquences qui pourraient résulter de mon intervention,

J'ai conscience que toute fausse déclaration ainsi que toute intervention effectuée en violation des contraintes légales est passible de sanctions pénales (art. R271-4 du CCH) d'un montant de 1500 euros par infraction constatée, le doublé en cas de récidive.

Pour faire valoir ce que de droit.

Cachet Etablie le 19/01/2018  
Mr Alexandre HAJAR

Signature :

**BUREAU VERITAS**  
Certification



**Certificat**  
Attribué à

**Monsieur Alexandre HAJAR**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des articles relatifs aux critères de certification des compétences ci-dessus pris en application des articles L871-0 et R 871-1 du Code de Construction et de l'habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostic technique tels que définis à l'article L871-4 du code précité.

**DOMAINES TECHNIQUES**

Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
Amiante sans mention Arrêté du 20 juillet 2015 définissant les critères de certification des personnes physiques exerçant les activités d'évaluation indépendante de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'évaluation visuelle après travaux dans les annuaires basés sur les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2017	30/12/2022
Amiante avec mention Arrêté du 20 juillet 2015 définissant les critères de certification des personnes physiques exerçant les activités d'évaluation indépendante de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'évaluation visuelle après travaux dans les annuaires basés sur les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2017	30/12/2022
DPE sans mention Arrêté du 18 octobre 2006 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques exerçant la diagnostic de performance énergétique au titre de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2018	31/12/2022
DPE avec mention Arrêté du 18 octobre 2006 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques exerçant la diagnostic de performance énergétique au titre de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2018	31/12/2022
Plomb Arrêté du 6 avril 2007 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques exerçant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	09/01/2018	08/01/2023
Plomb sans mention Arrêté du 21 novembre 2006 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques exerçant les activités de plomb des matériaux ou des produits en présence de plomb et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2017	30/12/2022
Termites métropole Arrêté du 30 octobre 2006 modifiant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	09/01/2018	08/01/2023

Date : 20/12/2017. Numéro de certificat : 8058382

Jacques MATILEON, Directeur Général



\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'à la date ci-dessus.  
Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.  
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur [www.bureauveritas.com/certification-des](http://www.bureauveritas.com/certification-des)

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
80, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense



**BUREAU VERITAS**  
Certification



**Certificat**  
Attribué à

**Monsieur Alexandre HAJAR**

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés inscrits aux annexes de certification de compétence et/ou de maîtrise, en application des articles L2710 et R 2711 du Code de Construction et de l'Habitat et relatif aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des tâches de diagnostic technique tels que définis à l'article L2711 du code précité.

**DOMAINES TECHNIQUES**

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
<b>Amiante</b>	Arrêté du 21 novembre 2000 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2012	30/12/2017
<b>DPE avec mention</b>	Arrêté du 10 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de bilan en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/01/2013	31/12/2017
<b>Electricité</b>	Arrêté du 0 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation électrique d'éclairage et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2013	30/12/2018
<b>Uge</b>	Arrêté du 0 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	08/01/2013	08/01/2018
<b>Vieilles bâtis frelon</b>	Arrêté du 21 novembre 2000 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des travaux de repérage d'infestation au termit, des infestations de rongeurs et d'insectes sur le plan des bâtiments ou des centres après travaux en rénovation ou dans les critères d'accréditation des organismes de certification	31/12/2012	30/12/2017
<b>Termite métropole</b>	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	08/01/2013	08/01/2018

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : [www.bureauveritas.fr/certification/11009](http://www.bureauveritas.fr/certification/11009)



Date : 03/08/2013  
Numéro de certificat : 2510513

**Jacques MATILLON**  
Directeur Général

P/o *JMD*

BUREAU EN CHARGE : Bureau Veritas Certification France - 41, chemin des Fées - 92146 Paris 13, France  
BUREAU EMETTEUR : Bureau Veritas Certification France - 41, chemin des Fées - 92146 Paris 13, France

**cofrac**



**ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

**EURODIMO GROUPE (Société) (2361)**  
18 rue Charles Grandorge  
93170 BAGNOLET

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N°80810435.

**ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER :**

Diagnostic Plomb dans l'eau	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives	Etat des lieux
Diagnostic plomb Avant vente/Location :	Etat parasitaire
Contrôle périodique amiante	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic Accessibilité	Loi Carrez
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Millèmes
Diagnostic amiante avant vente	Prêt conventionné ; normes d'habitabilité
Diagnostic de performance énergétique	Recherche de plomb avant travaux/Démolition
Diagnostic gaz (Hors installation extérieures)	Risques naturels et technologiques
Loi Boutin	Diagnostic humidité
Diagnostic termites	Document
Dossier technique amiante	Unique

**La garantie du contrat porte exclusivement :**

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2017 au 30/09/2018

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° COM08813, des conventions spéciales n° DIG20704 et des conditions particulières (feuillelet d'adhésion 80810435), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél. : 09 72 36 90 00

1 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com - www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@allianzcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 464 253 982 - Immatriculation COGAS 02 026 027 www.allianz.fr - Sous le contrôle de l'ACPR  
Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution - 41 Rue de la Liberté 75003 Paris





EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRANDORGE - 93170 BAGNOLET  
 SIEGE SOCIAL : 22, RUE MAURICE LEFEBVRE - 93000 BOBIGNY  
 Tél. : 0800 15 15 10 (NUMERO VERT) - Fax : 01 48 58 87 31  
 Sarl au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7110B  
 N° TVA : FR37502522444  
 www.eurodimò.fr - e.mail : info@eurodimò.fr

**CLIENT**  
 ETUDE DUBOIS FONTAINE  
 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
 93 420 VILLEPINTE

**FACTURE N° 2018-24**

Facture correspondant au(x) dossier(s) : 2018-24

Date : 19/01/2018

Référence	Effectuée le	Immeuble bâti visité
MI BEDOUHENE Mohamed	19/01/2018	102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY- Terrasse 1 <sup>er</sup> étage porte gauche

Référence	Désignation	P Unit. c HT	Taux TVA	Quant.	Montant c HT	Montant TVA	Montant c TTC
AM TE PL CA	Amiante - Termites - Plomb - Lol Carrez	220,83	20	1	220,83	44,17	265,00
EL	Electricité	91,67	20	1	91,67	18,33	110,00
GA	Diagnostic gaz	75,00	20	1	75,00	15,00	90,00
DPE-ERHMT	Diagnostic de performance énergétique - Risques naturels et technologiques	70,83	20	1	70,83	14,17	85,00

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Pas d'escompte pour paiement anticipé - Date d'échéance : 18/02/2018

Total HT	458,33 €
Détail TVA	TVA 20% : 91,67 €
Total TVA	91,67 €
Total TTC	550,00 €

EURODIMO GROUPE  
 18, Rue Charles Grandorge  
 93170 BAGNOLET  
 Tél. : 0800 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
 S.A.R.L. au capital de 25 000,00 €  
 RCS Bobigny 502 522 444 - TVA : FR37502522444

Détail Paiement	
Total Paiement	0,00 €
Montant dû	550,00 €

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT

Merci de retourner ce coupon avec le règlement.

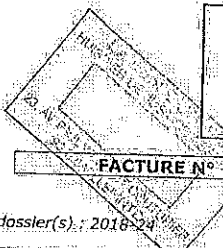
N° de dossier : 2018-24  
 N° de facture : 2018-24

Montant dû : 550,00 €  
 Adresse de facturation :  
 ETUDE DUBOIS FONTAINE  
 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
 93 420 VILLEPINTE

RESERVE DE PROPRIETE : Nous nous réservons la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980). Voir nos conditions générales de vente jointes avec cette facture.



EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRANDORGE - 93170 BAGNOLET  
 SIEGE SOCIAL : 22, RUE MAURICE LEFEBVRE - 93000 BOBIGNY  
 Tél. : 0800 15 15 30 (NUMERO VERDY) - Fax : 01 48 58 87 31  
 Sarl au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B -  
 N° TVA : FR37502522444  
 www.eurodim.fr - e-mail : info@eurodim.fr



**CLIENT :**  
 ETUDE DUBOIS FONTAINE  
 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
 93 420 VILLEPINTE

**FACTURE N° 2018-24**

Facture correspondant au(x) dossier(s) : 2018-24

Date : 19/01/2018

Référence	Effectuée le	Immeuble bâti visité
Mr BEDOUHENE Mohamed	19/01/2018	102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY - Terrasse 1 <sup>er</sup> étage porte gauche

Référence	Désignation	P Unité C HT	Taux TVA	Quant.	Montant C HT	Montant TVA	Montant C TTC
AM TE PL CA	Amiante - Termites - Plomb - Loi Carrez	220,83	20	1	220,83	44,17	265,00
EL	Electricité	91,67	20	1	91,67	18,33	110,00
GA	Diagnostic gaz	75,00	20	1	75,00	15,00	90,00
DPE ERNMT	Diagnostic de performance énergétique - Risques naturels et technologiques	70,83	20	1	70,83	14,17	85,00

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Pas d'escompte pour paiement anticipé - Date d'échéance : 18/02/2018

Total HT	458,33 €
Détail TVA	TVA 20% : 91,67 €
Total TVA	91,67 €
Total TTC	550,00 €

EURODIMO GROUPE  
 18, Rue Charles Grandorge  
 93170 BAGNOLET  
 Tél. : 0800 15 15 30 - Fax : 01 48 58 87 31  
 S.A.R.L. au capital de 25 000,00 €  
 RCS Bobigny 502 522 444 - TVA : FR37502522444

Détail Paiement	
Total Paiement	0,00 €
Montant dû	550,00 €

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT

Merci de retourner ce coupon avec le règlement

N° de dossier : 2018-24  
 N° de facture : 2018-24

Montant dû : 550,00 €  
 Adresse de facturation :  
 ETUDE DUBOIS FONTAINE  
 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
 93 420 VILLEPINTE

**RESERVE DE PROPRIETE** : Nous nous réservons la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980). Voir nos conditions générales de vente jointes avec cette facture.

01/02/2018

Messagerie Huissier Dubois - DEMANDE RENSEIGNEMENT LOI BETEILLE (FRANFI / EBA)



e etude <etude@dubois-huissier-93.com>

**DEMANDE RENSEIGNEMENT LOI BETEILLE (FRANFI / EBA)**

sip.saint-denis <sip.saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr>  
À : Etude <etude@dubois-huissier-93.com>

24 janvier 2018 à 10:34

Bonjour,

Mme Karen EBA habitera toujours 6 RUE DES MARNAUDES 93200 SAINT-DENIS mais nous n'avons que peu d'information à ce sujet. Il a perçu, en 2016, des revenus de:

- SWISSLIFE ASSUR PATRIMOINE, 7 R BELGRAND 92300 LEVALLOIS PERRET SIRET : 34178563200108
- GREVIN ET COMPAGNIE SA, BP 8 PARC ASTERIX 60128 PLAILLY SIRET : 33424003300038.

Cordialement:

M. DESBARBIEUX Olivier

SIP DE SAINT-DENIS  
35 RUE AUGUSTE POUILLAIN  
93206 ST DENIS CEDEX

[Texte des messages précédents masqué]



EURODIMO GROUPE - 18, RUE CHARLES GRAINDORGE - 93170 BAGNOLET  
 SIEGE SOCIAL : 22, RUE MAURICE LEFEBVRE - 93000 BOBIGNY  
 Tél. : 0800 15 15 10 (NUMERO VERT) - Fax : 01 48 58 87 31  
 Sarl au capital de 25 000,00 € - N° Siret : 502 522 444 00012 - Code APE : 7120B -  
 N° TVA : FR37502522444  
 www.eurodimmo.fr - e.mail : info@eurodimmo.fr

**CLIENT :**  
 ETUDE DUBOIS FONTAINE  
 23, Av. Paul Vaillant Couturier,  
 93 420 VILLEPINTE

**FACTURE N° 2018-24**

Facture correspondant au(x) dossier(s) : 2018-24

Date : 19/01/2018

Référence	Effectuée le	Immeuble bâti visité
Mr BEDOUHENE Mohamed	19/01/2018	102, Avenue Marceau - 93700 DRANCY - Terrasse 1 <sup>er</sup> étage porte gauche

Référence	Désignation	P Unité C HT	Taux TVA	Quant.	Montant C HT	Montant TVA	Montant C TTC
AM.TE.PL.CA	Amlante - Termites - Plomb - Loi Carrez	220,83	20	1	220,83	44,17	265,00
EL	Electricité	91,67	20	1	91,67	18,33	110,00
GA	Diagnostic gaz	75,00	20	1	75,00	15,00	90,00
DPE-ERNMT	Diagnostic de performance énergétique - Risques naturels et technologiques	70,83	20	1	70,83	14,17	85,00

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Pas d'escompte pour paiement anticipé - Date d'échéance : 18/02/2018

Total HT	458,33 €
Détail TVA	TVA 20% : 91,67 €
Total TVA	91,6 €
Total TTC	550,00 €

**EURODIMO GROUPE**  
 18, Rue Charles Graindorge  
 93170 BAGNOLET  
 Tél. : 0800 15 15 10 - Fax : 01 48 58 87 31  
 S.A.R.L au capital de 25 000,00 €  
 RCS Bobigny 502 522 444 - TVA : FR37502522444

Détail Paiement	
Total Paiement	0,00 €
Montant dû	550,00 €

VALEUR EN VOTRE AIMABLE REGLEMENT

Merci de retourner ce coupon avec le règlement

N° de dossier : 2018-24  
 N° de facture : 2018-24

Montant dû : 550,00 €  
 Adresse de facturation :  
 ETUDE DUBOIS FONTAINE  
 23, Av. Paul Vaillant Couturier  
 93 420 VILLEPINTE

**RESERVE DE PROPRIETE :** Nous nous réservons la propriété des marchandises jusqu'au complet paiement du prix par l'acheteur. Notre droit de revendication porte aussi bien sur les marchandises que sur leur prix si elles ont déjà été revendues (Loi du 12 mai 1980). Voir nos conditions générales de vente jointes avec cette facture.

AFFAIRE : SDC 102 avenue Marceau à DRANCY C/ Mr  
BEDOUHENE

N° RG :

DIRE

L'an deux mille dix-huit et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
BOBIGNY et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du Syndicat des  
Copropriétaires de l'immeuble 102 avenue Marceau à DRANCY  
(Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter le cahier des conditions de vente, elle donne ci-  
après photocopie de la réponse de du Cabinet ABD GESTION,  
Syndic de l'immeuble dont s'agit au questionnaire d'usage, le procès-  
verbal de l'assemblée générale du 10 juillet 2017 et le rapport de  
repérage d'amiante dans les parties communes de l'immeuble.

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.



Cabinet ABD GESTION

MAITRE GUITTON XAVIER  
10 RUE DE LA PEPINIERE  
75008 PARIS

PARIS, le 21/12/2017

Monsieur Samuel LEVY  
Cabinet ABD GESTION  
3 Rue Lally TOLLENDAL  
75019 PARIS  
Tél : 01.79.97.19.71  
Fax : 01.82.28.19.89  
Email: s.levy@abdgestion.com

**SYNDICAT :**  
102 AVENUE MARCEAU  
93700 DRANCY

**OBJET :**  
Aff : SDC C/ BEDOUHENE : Procédure d'adjudication

**VOS REFS : SDC C/ BEDOUHENE 00080477 – XG / ES**

Maître,

Agissant en qualité de syndic de l'immeuble ci-dessus référencé nous vous écrivons dans le cadre du dossier susvisé et faisons suite à votre dernière correspondance du 04/12/2017.

**Nous vous communiquons ci-dessous les renseignements sollicités dans le cadre de votre questionnaire :**

Avant toute chose, nous vous communiquons une balance comptable à la date du 18/10/2017.

**1/ Montant des charges de copropriété impayées :**

A la date du 21/12/2017, le total des charges impayées s'élève à la somme de 59.951,41 €.

A noter : Monsieur BEDOUHENE reste à devoir à lui seul la somme de 27.229,30 €.

**2/ A-t-il été fait appel au fonds d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?**

Nous n'en savons rien.

Néanmoins, l'immeuble fait l'objet d'un programme de réhabilitation partiel, pour lequel des subventions n'ont pas été accordées au syndicat des copropriétaires (à titre individuel et collectif), **du fait d'une hésitation trop importante du syndicat et décision trop tardive de celui-ci.**

3/ Le COMPTOIR DES EBTREPRENEURS a-t-il pour ces mêmes bien consenti un prêt destiné à financer les travaux ?

Nous n'en savons rien.

4/ Certains travaux importants ont-ils été votés par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, et non encore exécutés ?

Oui, Cf. Procès-verbal de l'assemblée générale du 16/06/2014, réunion au cours de laquelle la réhabilitation du syndicat a été adoptée par les copropriétaires.

Quote-part du bien à vendre :

Comme indiqué sur l'extrait de compte fourni, 3 lignes comptables relatives aux travaux sont identifiables :

- Appel Travaux réhabilitation :

1<sup>er</sup> appel du 01/10/2014 : 1.938,65 €.

2<sup>ème</sup> et dernier appel du 01/01/2015 : 1.938,65 €.

5/ Auprès de quelle Compagnie d'Assurances l'immeuble est-il assuré contre l'incendie ?

Numéro de Police : 6703281104.

Compagnie : AXA France.

Echéance : 22/05/2018.

Prime en cours : 3.041,00 €.

Courtier : Assurances & Conseils, 24 Avenue des Grésillons, 92601 ASNIERES CEDEX.

6/ Situation de l'immeuble à l'égard de la réglementation relative à l'amiante (décret du 7 Février 1996).

- a) Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante dans l'immeuble ?

Oui.

- b) Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante dans l'immeuble ?

Oui.

- c) Un diagnostic technique a-t-il été effectué dans l'immeuble ?

Oui, par le biais de la société QUALICONSULT, rapport du 01/07/2005.

- d) Quelles sont les conclusions du diagnostic technique ?

Absence d'amiante, Cf. Diagnostic ci-joint.

7/ Tous renseignements susceptibles d'intéresser un éventuel acquéreur :

Rien à ajouter d'autre.

Nous vous communiquons ci-dessous les renseignements au titre de l'Etat Daté Article 5 :

Vente lot n°105 et 63, DRANCY, 102 Avenue Marceau.

Cadastré Section AL n°25 pour trois cent quarante-quatre mètres carrés. (3 ares et 44 ca).

Appartenant à Monsieur Mohamed BEDOUHENE, époux de Madame Fadila AGGAR, né à ALGER (ALGERIE), le 8 février 1969, de nationalité algérienne, marié sous le régime de la loi coranique assimilé à la séparation de biens dans son union à TIZI OUZOU (Algérie), le 2 Janvier 2000, demeurant 102 Avenue Marceau à DRANCY (93700).

A/ Sommes correspondant à la quote-part du copropriétaire saisi, pour les lots n°105 et 63 de l'état descriptif de division de l'immeuble susvisé :

a) Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible :

A la date du 21/12/2017, ledit copropriétaire reste à devoir la somme de **27.229,30 €**.

b) Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée :

Néant.

B/ Solde des versements effectués par le copropriétaire saisi à titre d'avance ou provision pour les lots ou provision pour les lots considérés :

**Il existe 2 comptes de provisions, HORS COMPTE ALUR NON REMBOURSABLE :**

- **Compte provisions pour charges impayées :**

Actuellement crédeur de la somme de 40.809,87 €.

Ledit copropriétaire dispose d'une quote-part de 196 / 10 000 tantièmes, sa quote-part s'élève donc à la somme de **799,87 €**.

- **Compte provisions au titre de l'avance de trésorerie permanente :**

Actuellement crédeur de la somme de 5.666,63 €.



Ledit copropriétaire dispose d'une quote-part de 196/ 10 000 tantièmes, sa quote-part s'élève donc à la somme de **111,07 €**.

C/ Sommes restant dues au syndicat pour le lot considéré :

A la date du 18/10/2017, ledit copropriétaire reste à devoir la somme de **27.229,30 €**, à laquelle il convient d'ajouter les honoraires d'établissement du présent état daté fixés contractuellement à la somme de **420,00 € TTC**.

**Par conséquent, ledit copropriétaire reste à devoir la somme globale de 27.649,30 €**

D/ A titre indicatif, montant des charges afférentes au lot considéré pour :

- Le dernier exercice approuvé :

Dépenses de l'immeuble établies à hauteur de 35.379,02 € concernant l'exercice 2016.

Ledit copropriétaire a versé des provisions à hauteur de 940,80 €, le montant réel de ses charges s'élevait à la somme de 655,39 €, apurement **crédeur** à hauteur de **245,81 €**.

- Le dernier budget prévisionnel voté :

40.000,00 €, concernant ledit copropriétaire, total des appels de provision établi à la somme de **784,00 € sur une base estimative en clef générale seulement**.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments dévoués.

Samuel LEVY

**IMMEUBLE**  
SDC 102 AVENUE MARCEAU  
102 AVENUE MARCEAU  
93700 DRANCY

**RECOMMANDEE A.R**

## Procès-Verbal de l'Assemblée Générale

Annuelle

Du Lundi 10 juillet 2017

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

102 AVENUE MARCEAU  
93700 DRANCY

se sont réunis le Lundi 10 juillet 2017 à 18h00, Salle République  
13 Rue de la République  
93700 DRANCY sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur Samuel LEVY.

L'assemblée générale procède à la nomination du Président de séance, des  
Scrutateurs et du Secrétaire de séance :

- Présidente : Madame SAPART
- Scrutateurs : Monsieur DZIRI BOUDJEMA  
Monsieur MIGAN
- Secrétaire : Monsieur Samuel LEVY

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

A l'examen de la feuille de présence dûment émanée par chaque copropriétaire en  
entrant en séance, le Président constate que :

- 11 copropriétaires représentant 4114 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat  
des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

BAZIZ C/MME BEZZAZI MEBARKA (224), BENDRIOUECH BRAHIM (217),  
CHADUN (409), DZIRI BOUDJEMA (396), MAIRIE de DRANCY - SERVICE  
HABITAT (192), MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT (249), MAIRIE de

Page 1

SL

DR MS P112

DRANCY - SERVICE HABITAT (362), MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT (740), MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT (731), MIGAN (265), MOUSSA AHMED (329),

- 17 copropriétaires représentant 5 886 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, n'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour,

Sont absents et non représentés :

BEDOUHENE MOHAMED (196), BOUADJADJA FARID (347), BT INVEST (165), CHARROUD RABIA (260), CORTES (260), DELIJEWSKI KRZYSZTOF/KISALA (244), KORICHE NADIA (354), KOUYOUMDJIAN ARTHUR (354), LABOUSSE CANDICE OU MME MION SYLVIA (255), LAHRICHI CHARLES (1065), LEGENDRE ERIC (271), LOUISSAINT JOSEPH (240), MATUMUENI (268), MEBARKI MALIKA (219), PATECK (917), SYNDICAT 102 AVENUE MARCEAU (51), VERRECCHIA HELENE (420);

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - Election du président de séance,
- 2 - Election des scrutateurs,
- 3 - Election du secrétaire de séance,
- 4 - Rapport du conseil syndical,
- 5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016,
- 6 - Quifus au syndic,
- 7 - Information du Syndic sur la délivrance prochaine d'une assignation en ouverture de rapport, devant la juridiction du fond des époux LAHRICHI et autres parties, consécutivement au dépôt du rapport de l'Expert Judiciaire auprès du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, dépôt intervenu en date du 12/04/2016,
- 8 - Information du Syndic sur la condamnation de Monsieur BEDOUHENE Mohamed, détail de celle-ci et des conséquences financières et comptables pour le syndicat des copropriétaires,
- 9 - Information du Syndic sur la condamnation de Monsieur MATUMUENI Fabrice, détail de celle-ci et des conséquences financières et comptables pour le syndicat des copropriétaires,
- 10 - vote ou ajustement du budget prévisionnel pour l'exercice 2017,
- 11 - Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2018,
- 12 - Avance de trésorerie permanente,
- 13 - Information du Syndic quant au déroulement du programme de réhabilitation du syndicat,
- 14 - Décision sur l'apurement du compte travaux n°:

SL DB NB BTF

- 67142 intitulé "reprise travaux souches cheminées" créateur d'un montant de 7.009,31 €,
- 15 - Décision sur l'apurement du compte travaux n°: 67147 intitulé "reprise mise en sécurité escalier " créateur d'un montant de 4.268,20 €,
- 16 - Décision sur l'apurement du compte travaux n°: 67148 intitulé "travaux réfection garde-corps" créateur de la somme de 1.697,42 €,
- 17 - Election des membres du conseil syndical,
- 18 - Modalités de contrôle des comptes,
- 19 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical,
- 20 - Mise en concurrence des contrats et marchés,
- 21.1 Décision à prendre concernant la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) (Loi ALUR 24 mars 2014),
- 21.2 Échéancier des appels de fonds,
- 22 - Décision à prendre sur le montant à affecter au nouveau fond travaux "pour prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles" (Loi ALUR 24 Mars 2014),
- 23.1 Point sur les impayés,
- 23.2 Appel exceptionnel à prévoir d'un montant égal au montant cumulé des charges impayées,
- 24.1 Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière et de vente par adjudication des lots n°63 et 105 de l'état descriptif de division de l'immeuble, propriété de Monsieur BEDOUHENE Mohamed,
- 24.2 Fixation du prix de vente,
- 24.3 Fixation du montant de la créance douteuse,
- 25.1 Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière et de vente par adjudication des lots n° 22, 23, 32, 42, 43, 62 et 110 de l'état descriptif de division de l'immeuble, propriété de Monsieur et Madame LAHRICHI, ainsi que de leur domicile situé 33 rue Danton 93600 AULNAY SOUS BOIS,
- 25.2 Fixation du prix de vente,
- 25.3 Fixation du montant de la créance douteuse,
- 26.1 Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière et de vente par adjudication des lots n°19 et 47 de l'état descriptif de division de l'immeuble, propriété de Monsieur MATUMUENI Fabrice,
- 26.2 Fixation du prix de vente,
- 26.3 Fixation du montant de la créance douteuse,
- 27 - Autorisation permanente à accorder à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble,
- 28 - Lieu de tenue de l'assemblée générale,
- 29 - Désignation du syndic,
- 30 - Question sans effet décisoire.

SL

DB

BT

La discussion est ouverte. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

**1 - Election du président de séance**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Présidente de l'assemblée :  
Madame SAPART

**Madame SAPART est candidate :**  
**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**  
**Madame SAPART est élue présidente de séance.**

**2 - Election des scrutateurs**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme en qualité de Scrutateurs de l'assemblée :  
Monsieur DZIRI BOUDJEMA  
Monsieur MIGAN

**Monsieur DZIRI BOUDJEMA est candidat :**  
**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**  
**Monsieur DZIRI BOUDJEMA est élu scrutateur.**

**Monsieur MIGAN est candidat :**  
**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**  
**Monsieur MIGAN est élu scrutateur.**

**3 - Election du secrétaire de séance**

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par le Cabinet ABD GESTION, syndic, représenté par :  
Monsieur Samuel LEVY.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**  
**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**4-Rapport du conseil syndical**

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale de l'exécution de sa mission.

L'assemblée générale en prend acte.

SL

DR

Page 4

MS

PM

#### **5 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016**

Le Cabinet ABD Gestion rappelle à l'assemblée générale qu'à l'occasion de la précédente réunion annuelle de copropriété, un budget de l'ordre de 48.000,00 € avait été adopté quant au fonctionnement de l'exercice visé en intitulé, notamment en vue d'assurer le financement des nombreuses procédures judiciaires en cours.

Au terme de celui-ci, le syndicat des copropriétaires a dépensé la somme de 35.379,02 €, il résulte donc un crédit de l'ordre de 12.620,89 € (différence de 0,09 € relative à des rompus de répartition) à rembourser aux copropriétaires.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
  - le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
  - le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé
- approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, pour un montant de 35.379,02 euros.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

#### **6 - Quitus au syndic**

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2016.

Madame SAPART représentant la Mairie de DRANCY précise ne pas donner quitus sur consigne de sa hiérarchie.

**Votent Contre : 2274/4114 tantièmes**

**Votent Pour : 1840/4114 tantièmes, BAZIZ C/MME BEZZAZI MEBARKA (224), BENDRIOUECH BRAHIM (217), CHADUN (409), DZIRI BOUDJEMA (396), MIGAN (265), MOUSSA AHMED (329).**

**N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETÉE.**

**7 - Information du Syndic sur la délivrance prochaine d'une assignation en ouverture de rapport, devant la juridiction du fond des époux LAHRICHI et autres parties, consécutivement au dépôt du rapport de l'Expert Judiciaire auprès du Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, dépôt intervenu en date du 12/04/2016**

Le Cabinet ABD Gestion invite les copropriétaires à se référer aux différents points :

SL

DB

Page 5

NS

BD

d'informations et résolutions inscrits au sein du compte-rendu de la dernière réunion annuelle de copropriété.

Le Cabinet ABD Gestion informe l'assemblée générale avoir échangé récemment avec l'avocat du syndicat, ce dernier ayant indiqué procéder très prochainement à la délivrance de l'assignation au fond, en ouverture de rapport, des parties à la procédure, consécutivement au dépôt du rapport de l'Expert Judiciaire dans le cadre de la procédure opposant le syndicat aux époux LAHRICHI et autres parties.

Le Syndic tiendra informés les copropriétaires de l'évolution du présent dossier.

L'assemblée générale en prend acte.

**8 - Information du Syndic sur la condamnation de Monsieur BEDOUHENE Mohamed, détail de celle-ci et des conséquences financières et comptables pour le syndicat des copropriétaires**

Le Cabinet ABD Gestion a l'honneur d'informer le syndicat de la condamnation de Monsieur BEDOUHENE Mohamed, copropriétaire, par le biais d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY en date du 19 Avril 2017.

Ce dernier est condamné à verser :

- 11.800,79 € au titre de principal (charges courantes et exceptionnelles) au titre des charges de copropriété impayées et échues entre le 2ème appel de provision 2008 inclus et le 3ème appel de provision 2016 inclus, nonobstant le calcul des intérêts au taux légal.

- 622,36 € au titre des frais nécessaires de l'article 10-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

- 1.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- Aux entiers dépens d'instance.

Le Tribunal a également ordonné l'exécution provisoire de ladite décision.

Pour rappel, le syndicat des copropriétaires sollicitait la condamnation de Monsieur BEDOUHENE au paiement d'une somme de 17.724,72 €.

Le syndicat des copropriétaires devra donc absorber, par le biais du budget de fonctionnement courant de l'exercice 2017, la somme de 5.301,57 € au titre de la créance dite "irrecouvrable", perte en partie compensée par la condamnation dudit copropriétaire au paiement de la somme de 1.000,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

SL

DB

Page 6

AB  
pat

Le Cabinet ABD Gestion informe l'assemblée générale avoir d'ores et déjà ordonné la signification dudit jugement en vue de mettre en oeuvre la procédure d'exécution forcée de ladite décision de justice.

En cas d'échec du recouvrement forcé des sommes titrées, le syndicat des copropriétaires devra donc, par l'intermédiaire du Cabinet ABD Gestion, diligenter la procédure d'adjudication des lots de Monsieur BEDOUHENE Mohamed.

L'assemblée générale en prend acte et confirme "l'absorption" de la créance irrécouvrable par le biais du budget de fonctionnement courant.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.**

**9 - Information du Syndic sur la condamnation de Monsieur MATUMUENI Fabrice, détail de celle-ci et des conséquences financières et comptables pour le syndicat des copropriétaires**

Le Cabinet ABD Gestion a l'honneur d'informer le syndicat de la condamnation de Monsieur MATUMUENI Fabrice, copropriétaire, par le biais d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de BOBIGNY en date du 31 Mars 2017.

Ce dernier est condamné à verser :

- 2.636,00 € au titre de principal (charges courantes et exceptionnelles) arrêté au 12 Juillet 2016, nonobstant le calcul des intérêts au taux légal.

- 454,00 € au titre des frais nécessaires de l'article 10-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

- 500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

- Aux entiers dépens d'instance.

Le Tribunal a également ordonné l'exécution provisoire de ladite décision.

Le syndicat des copropriétaires devra donc absorber, par le biais du budget de fonctionnement courant de l'exercice 2017, la somme de 1.806,84 € au titre de la créance dite "irrécouvrable", perte en partie compensée par la condamnation dudit copropriétaire au paiement de la somme de 500,00 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

SL

DB

NS

EM



Le Cabinet ABD Gestion informe l'assemblée générale avoir d'ores et déjà ordonné la signification dudit jugement en vue de mettre en oeuvre la procédure d'exécution forcée de ladite décision de justice.

L'assemblée générale en prend acte et confirme "l'absorption" de la créance irrécouvrable par le biais du budget de fonctionnement courant.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**10 - vote ou ajustement du budget prévisionnel pour l'exercice 2017**

Dans la continuité des précédents points d'informations et dans la mesure où le syndicat est amené à devoir "absorber", suite aux condamnations obtenues, des créances dites irrécouvrables, le Cabinet ABD Gestion a décidé de maintenir le budget de fonctionnement adopté et appelé durant l'exercice 2016, à savoir 48.000,00 €, alors qu'un budget de fonctionnement de l'ordre de 40.000,00 € aurait normalement permis au syndicat de faire face à ses dépenses.

L'assemblée générale **n'approuve pas** le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée et **décide de le réduire** à la somme de 42.000,00 euros pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**11 - Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2018**

Le Cabinet ABD Gestion attire l'attention de l'assemblée générale sur l'estimation du budget de fonctionnement, dit prévisionnel, quant à l'exercice 2018 à la somme de 40.000,00 €.

Il convient donc de ne pas tenir compte de la somme de 48.000,00 € indiquée sur les annexes comptables, prévision valable uniquement quant à l'exercice 2017 pour les motifs visés au sein du précédent point.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice 2018 arrêté à la somme de 40 000,00 euros.

Il sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet, 1er octobre).

SL

DR

MS RHP

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**  
**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**12 - Avance de trésorerie permanente**

Le syndic informe l'assemblée générale que l'avance de trésorerie s'élève à la somme de 5.666,63 €.

Le syndic rappelle que l'avance de trésorerie ne peut pas dépasser 1/6 du budget prévisionnel.

Le Cabinet ABD Gestion invite donc les copropriétaires à porter l'avance de trésorerie permanente à la somme de 6.666,67 €.

L'assemblée générale en prend acte.

**L'assemblée générale décide de maintenir l'avance de trésorerie permanente à son montant actuel.**

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**  
**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**13 - Information du Syndic quant au déroulement du programme de réhabilitation du syndicat**

Monsieur LEFRANC, architecte du syndicat, rend compte en séance du déroulement du programme de réhabilitation et répond aux questions des copropriétaires.

Il explique que les travaux de plomberie sont désormais complètement terminés et précise qu'une réception doit être organisée sous peu en présence de l'entreprise et du Syndic.

En parallèle Monsieur LEFRANC indique avoir transmis le dossier technique au Syndic destiné aux services de VEOLIA afin de permettre l'instruction définitive du projet d'individualisation des abonnements d'eau.

Le Syndic informe l'assemblée générale avoir déjà assuré le relais auprès desdits services.

L'architecte du syndicat aimerait que les travaux d'électricité, de reprise structurelle et de réfection du dallage soient lancés sous peu.

SL

DR

NS

SR

Suite aux fortes intempéries, il apparaît des anomalies sur le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Monsieur LEFRANC architecte du syndicat précise avoir anticipé le désordre technique et a fait chiffré les travaux nécessaires.

Les copropriétaires demandent donc à ce qu'une intervention urgente soit planifiée.

Il est donc prévu de remplacer la gouttière défectueuse, de la raccorder sur la chute pluviale nouvellement installée et déposer toutes les canalisations parasites en façade.

14 - Décision sur l'apurement du compte travaux n°: 67142 intitulé "reprise travaux souches cheminées" crédateur d'un montant de 7.009,31 €

Vote selon la clef de répartition 003 "charges bâtiment A".

L'assemblée générale décide d'apurer le compte travaux n°: 67142 intitulé "reprise travaux souches cheminées" crédateur d'un montant de 7.009,31 € et de rembourser ladite somme aux copropriétaires selon la clef de répartition 003 "charges bâtiment A".

Cependant, compte tenu des désordres techniques visés précédemment au sein de la résolution 13, consécutifs aux fortes intempéries, l'assemblée générale demande au syndic de conserver ladite somme et d'intituler ce nouveau compte travaux "remplacement de la gouttière et raccordement à la descente pluviale".

Monsieur LEFRANC précise assurer le suivi de ces travaux pour une rémunération à hauteur de 7% HT du montant HT des travaux.

Le Syndic assurera quant à lui le suivi du chantier pour un montant de 2% du montant des travaux.

**Votent Pour : 4283/4283 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

15 - Décision sur l'apurement du compte travaux n°: 67147 intitulé "reprise mise en sécurité escalier" crédateur d'un montant de 4.268,20 €

Vote selon la clef de répartition 003 "charges bâtiment A".

L'assemblée générale décide d'apurer le compte travaux n°: 67147 intitulé "reprise mise en sécurité escalier" créancier d'un montant de 4.268,20 € et de rembourser ladite somme aux copropriétaires selon la clef de répartition 003 "charges bâtiment A".

L'assemblée générale demande au syndic de ne pas rembourser ladite somme et de basculer celle-ci sur le compte travaux réhabilitation afin de faire face aux éventuels dépassements.

**Votent Pour : 4283/4283 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**16 - Décision sur l'apurement du compte travaux n°: 67148 intitulé "travaux réfection garde-corps" créancier de la somme de 1.697,42 €**

L'assemblée générale décide d'apurer ledit compte travaux et de rembourser la somme de 1.697,42 € aux copropriétaires selon la clef de répartition 001 "charges communes générales".

Compte tenu de l'ampleur des charges impayées, l'assemblée générale demande au Cabinet ABD Gestion de basculer la somme susvisée sur le compte d'avance de provisions pour charges impayées.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

#### **17 - Election des membres du conseil syndical**

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 1 an :

Monsieur BENDRIOUECH BRAHIM  
Monsieur MIGAN  
Monsieur MOUSSA AHMED

**Monsieur MOUSSA AHMED est candidat :**

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes, BAZIZ C/MME BEZZAZI MEBARKA, BENDRIOUECH BRAHIM, CHADUN, DZIRI BOUDJEMA, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MIGAN, MOUSSA AHMED.**

**L'assemblée générale :**

**constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires.**

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Monsieur MOUSSA AHMED est élu au conseil syndical.**

**Monsieur MIGAN est candidat :**

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes, BAZIZ C/MME BEZZAZI MEBARKA, BENDRIOUECH BRAHIM, CHADUN, DZIRI BOUDJEMA, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MIGAN, MOUSSA AHMED .**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Monsieur MIGAN est élu au conseil syndical.**

**Monsieur BENDRIOUECH BRAHIM est candidat :**

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes, BAZIZ C/MME BEZZAZI MEBARKA, BENDRIOUECH BRAHIM, CHADUN, DZIRI BOUDJEMA, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MAIRIE de DRANCY - SERVICE HABITAT, MIGAN, MOUSSA AHMED .**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Monsieur BENDRIOUECH BRAHIM est élu au conseil syndical.**

**Le conseil syndical est composé de Monsieur BENDRIOUECH BRAHIM, Monsieur MIGAN, Monsieur MOUSSA AHMED .**

Lesdits membres désignent entre eux Monsieur BENDRIOUECH en qualité de Président du Conseil Syndical.

#### **18 - Modalités de contrôle des comptes**

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et les pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice. Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la date prévue de concert avec le conseil syndical, cette consultation se tiendra 15 jours avant la tenue de l'assemblée.

SL

DB

BO

P41

générale pendant les heures d'ouverture du Cabinet. Le copropriétaire intéressé devra informer le syndic de son souhait de consulter les comptes au moins trois jours avant afin qu'une salle soit mise à sa disposition.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

#### **19 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical**

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- **constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;**
- **procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITÉ prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **20 - Mise en concurrence des contrats et marchés**

L'assemblée générale décide de fixer à 2 500,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- **constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;**
- **procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITÉ prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **21 - Décision à prendre concernant la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) (Loi ALUR 24 mars 2014)**

##### **21.1 - Vote du Diagnostic Technique Global**

SL

DB

AB

24

L'assemblée générale est informée de l'obligation faite, aux copropriétés à usage total ou partiel d'habitation, au 1er janvier 2017 de se prononcer sur la réalisation d'un Diagnostic Technique Global, en application des dispositions de la Loi ALUR (articles L731-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation).

Sont concernés les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le DTG permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux mis en œuvre dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux.

Le syndic attire l'attention des copropriétaires sur le fait que cette mesure sera soumise au vote à la majorité simple.

Le Diagnostic Technique Global (DTG) devra comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires,
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble (état de l'immeuble),
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique,
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

L'assemblée générale en prend acte.

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical
- et délibéré

***décide de ne pas faire réaliser un Diagnostic Technique Global compte tenu de l'étendue des chantiers à terminer avant tout lancement d'une telle prestation.***

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

#### **21.2 - Echancier des appels de fonds**

L'assemblée générale n'ayant pas donné suite au principe d'établissement d'un diagnostic technique global, il n'y a pas lieu de statuer quant à la présente résolution.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

SL

D.B.

MB

D.M.

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

22 - Décision à prendre sur le montant à affecter au nouveau fond travaux "pour prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles" (Loi ALUR 24 Mars 2014)

L'assemblée générale est informée de l'obligation au 1er janvier 2017 de création d'un fonds travaux, en application des dispositions de la Loi ALUR (2014-366).

Ce fonds est destiné à l'usage exclusif des travaux prescrits par les lois et règlements ainsi qu'aux travaux décidés en assemblée générale.

La Loi précisant que l'assemblée générale, peut, en cas de décision de travaux, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux à leur financement et que lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, (en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel précité).

Ce fonds sera alimenté par une cotisation annuelle versée obligatoirement par les copropriétaires, selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, et dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Ce fonds est accompagné par l'obligation pour le syndic d'ouvrir au nom du syndicat, dans l'établissement bancaire choisi par lui ou que l'assemblée générale a choisi pour celle du compte courant du syndicat, un autre compte séparé rémunéré sur lequel seront versées sans délai les cotisations susvisées.

Les sommes versées sur ce fond sont attachées aux lots, et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions de création et de fonctionnement du fonds travaux,

Décide de fixer le montant de la cotisation annuelle à :

- 5 % du budget prévisionnel, correspondant au pourcentage minimum légal, soit la somme de 2.100,00 €.

Décide que cette provision sera appelée selon les modalités suivantes :

- Concomitamment à l'apurement des dépenses de l'exercice, appel à délivrer selon la clef de répartition 001 "charges communes générales".

Votent Pour : 4114/4114 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.

SL

Page 15

AB

13

LM



### **23 - Point sur les impayés**

Compte-rendu de la situation des charges de copropriété impayées.

Le syndic rend compte en séance de la situation des charges de copropriété impayées. Il indique à l'assemblée générale qu'à la date du 30/06/2017, le total des charges de copropriété impayées s'élevait à la somme de 57.134,90 €.

A toutes fins utiles, le Cabinet ABD Gestion rappelle à l'assemblée générale qu'à l'occasion de la précédente réunion annuelle de copropriété, déroulée en date du 6/7/2016, le total des impayés de charges s'élevait à la somme de 74.957,80 €.

En un an, le Cabinet ABD Gestion a donc recouvré la somme de 15.994,63 €.

L'assemblée générale en prend acte.

Le Cabinet ABD Gestion rend compte en séance des principales procédures en recouvrement :

#### **SDC C/ Indivision BAZIZ :**

Le Cabinet ABD Gestion invite les copropriétaires à se référer au précédent point d'information figurant au sein du compte-rendu de la dernière réunion annuelle de copropriété.

Suite à l'assignation de ladite indivision devant le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, le Cabinet ABD Gestion a été destinataire, plusieurs mois après, en cours de procédure, d'un règlement de l'ordre de 10.175,00 €, à la date du 5/10/2016, permettant ainsi la régularisation de la situation.

Le Cabinet ABD Gestion a donc sollicité la radiation de l'affaire.

L'assemblée générale en prend acte et remercie le Syndic quant à son suivi et bienveillance à l'égard du syndicat.

#### **SDC C/ BEDOUHENE Mohamed :**

A la date du 14/06/2017, ledit copropriétaire, débiteur historique, reste à devoir la somme de 22.222,46 €.

Le Cabinet ABD Gestion rappelle aux copropriétaires les termes du point d'information numéro 7 de la présente assemblée exposant le contenu de la condamnation récemment obtenue, en date du 19/04/2017 devant le Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY.

SL

DR

NS

L.M.

L'assemblée générale en prend acte et remercie le Syndic pour son suivi.

**SDC C/ BT INVEST:**

A la date du 14/06/2017, ledit copropriétaire reste à devoir la somme de 13.470,36 €.

Le Cabinet ABD Gestion invite les copropriétaires à se référer au point d'information assez fourni et détaillé, figurant au sein du compte-rendu de la dernière réunion annuelle de copropriété.

Le Syndic informe l'assemblée générale de l'audience tenue le 23/05/2017 devant le Juge Commissaire à la liquidation judiciaire de la SCI BT INVEST.

Le liquidateur a développé oralement les offres reçues quant au rachat des différents biens immobiliers appartenant à la société débitrice reçues par lui-même.

Parmi les six offres présentées, deux d'entre elles concernent les locaux du 102 Avenue Marceau.

La première offre demeure indivisible et porte sur l'intégralité des biens de la SCI BT INVEST, fixée au prix de 483.000,00 € avec ventilation à la somme de 17.500,00 € pour les locaux faisant partie du syndicat.

La troisième offre présentée ne concerne pas seulement les biens faisant partie du syndicat et demeure fixée à la somme de 40.000,00 €, offre non recevable en l'absence de ventilation.

Le mandataire judiciaire doit donc et s'est engagé à contacter l'offrant en question afin d'obtenir davantage de précisions, permettant ainsi d'informer définitivement le Juge Commissaire et lui permettre de rendre sa décision par ordonnance.

L'assemblée générale en prend acte.

**SDC C/ Monsieur et Madame LAHRICHI :**

Pour rappel à l'occasion de la précédente réunion annuelle de copropriété, les conjoints LAHRICHI présentaient une dette vis-à-vis du syndicat de l'ordre de 26.087,21 €.

Suite à leur assignation, bien que ces derniers continuent à jouer "à cache-cache" avec le Syndic en essayant d'échapper aux huissiers, plusieurs règlements ont été opérés, "comme par enchantement", pour un total de 15.727,50 € (un règlement de l'ordre de 1.278,00 € doit être encaissé dans les semaines à venir, en sus des règlements opérés).

SL

DB. NS BH

Ainsi, à la date du 14/06/2017, les consorts LAHRICHI restent à devoir la somme de 11.612,98 € (sans intégrer le règlement de l'ordre de 1.278,00 € à encaisser dans les semaines à venir).

Le Cabinet ABD Gestion informe l'assemblée générale du renvoi de l'affaire au 5/7/2017, pour permettre aux époux LAHRICHI de conclure, renvoi décidé lors de l'audience de mise en état du 17/05/2017.

L'assemblée générale en prend acte et remercie le Syndic quant au suivi du présent dossier et maintient constant de la pression judiciaire à l'encontre desdits copropriétaires débiteurs de manière chronique.

### **23.1 - Décision à prendre sur l'imputation des frais liés aux charges impayées :**

L'assemblée générale décide de mettre à la charge des débiteurs tous les frais taxables ou non taxables et honoraires d'intervenant causés par la carence des copropriétaires dans le paiement de leurs charges et appels de fonds nécessaires pour le recouvrement.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Syndic pour engager toute procédure pour parvenir au recouvrement des charges et fonds de copropriété impayés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que :

Tout copropriétaire qui n'aurait pas réglé ses charges dans les délais qui lui sont impartis, supportera intégralement et exclusivement tous les frais de recouvrement suivants :

- frais de relance
- frais de mise en demeure
- frais de dossier à l'huissier
- frais de dossier à l'avocat ou assurance charges impayées
- frais de suivi de recouvrement
- frais d'inscription hypothèque légale
- calcul des intérêts légaux
- rédaction d'un protocole accord
- frais de saisie immobilière

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

### **23.2 - Appel exceptionnel à prévoir d'un montant égal au montant cumulé des charges impayées**

SL

Page 18

DB

PK

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale la constitution passée d'une avance de provisions pour charges impayées à hauteur de 39.112,45 € à laquelle il convient d'ajouter la somme de 1.697,42 € issue de l'apurement du compte travaux adopté par le biais de la résolution 15.

Ainsi, le total des provisions pour charges impayées s'élève à la somme de 40.809,87 €.

Le Cabinet ABD Gestion rappelle à l'assemblée générale qu'à la date du 14/06/2017 le total des charges impayées s'élève à la somme de 58.963,17 €.

Il subsiste donc un déséquilibre comptable entraînant un déficit de trésorerie, littéralement "trou dans la caisse" ne permettant pas au syndicat de faire face à l'ensemble des dépenses prévues, notamment celles relative au lancement de la seconde phase du programme de réhabilitation.

Le Cabinet ABD Gestion attire l'attention de l'assemblée générale sur l'apurement fortement créditeur de l'exercice 2016 (12.620,89 €) ainsi qu'aux différents apurements de comptes travaux pour un total de 11.277,51 € pouvant permettre le rééquilibrage de la comptabilité. (Bien que différentes clefs de répartition soient utilisées). Suite à l'adoption de la résolution 16, 16.997,47 € sont basculés sur ledit compte d'avance de provisions.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, et constatant la présence de nombreux impayés, décide, **contrairement aux recommandations du syndic** de ne pas procéder à un appel exceptionnel pour charges impayées en vue de compenser la trésorerie déficitaire du syndicat.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

**24.1 - Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière et de vente par adjudication des lots n°63 et 105 de l'état descriptif de division de l'immeuble, propriété de Monsieur BEDOUHENE Mohamed**

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale habilite son syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur BEDOUHENE Mohamed en vue de mettre en vente judiciairement les lots n°63 et 105 de l'état descriptif de division de l'immeuble lui appartenant dans l'immeuble sis 102 Avenue Marceau 93700 DRANCY.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

#### 24.2 - Fixation du prix de vente

Après en avoir délibéré, les copropriétaires proposent que la mise à prix des lots n°63 et 105 de l'état descriptif de division de l'immeuble appartenant à Monsieur BEDOUHENE Mohamed dans l'immeuble sis 102 Avenue Marceau 93700 DRANCY soit fixée à la somme de 40.000,00 €.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.**

#### 24.3 - Fixation du montant de la créance douteuse

Les copropriétaires décident que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur BEDOUHENE Mohamed soit fixée à la somme de 1.000,00 €.

Cette somme sera donc répartie si besoin était en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est bien évidemment susceptible de modifier cette somme.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.**

#### 25.1 - Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière et de vente par adjudication des lots n° 22, 23, 32, 42, 43, 62 et 110 de l'état descriptif de division de l'immeuble, propriété de Monsieur et Madame LAHRICHI, ainsi que de leur domicile situé 33 rue Danton 93600 AULNAY SOUS BOIS

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale habilite son syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur et Madame LAHRICHI en vue de mettre en vente judiciairement les lots n°22,23,32,42,43,62 et 110 de l'état descriptif de division de l'immeuble lui appartenant dans l'immeuble sis 102 Avenue Marceau 93700 DRANCY, ainsi que de leur domicile situé 33 rue Danton 93600 AULNAY SOUS BOIS.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.**

SL

DB MS P.K.

### 25.2 - Fixation du prix de vente.

Après en avoir délibéré, les copropriétaires proposent que la mise à prix des lots n°22,23,32,42,43,62 et 110 de l'état descriptif de division de l'immeuble appartenant à Monsieur et Madame LAHRICHI dans l'immeuble sis 102 Avenue Marceau 93700 DRANCY soit fixée à la somme de 60.000,00 €.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

### 25.3 - Fixation du montant de la créance douteuse.

Les copropriétaires décident que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur et Madame LAHRICHI soit fixée à la somme de 1.000,00 €.

Cette somme sera donc répartie si besoin était en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est bien évidemment susceptible de modifier cette somme.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

### 26.1 - Autorisation à donner au syndic d'engager une procédure de saisie immobilière et de vente par adjudication des lots n°19 et 47 de l'état descriptif de division de l'immeuble, propriété de Monsieur MATUMUENI Fabrice

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale habilite son syndic, dans les conditions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à introduire une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur MATUMUENI Fabrice en vue de mettre en vente judiciairement les lots n°19 et 47 de l'état descriptif de division de l'immeuble lui appartenant dans l'immeuble sis 102 Avenue Marceau 93700 DRANCY.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

### 26.2 - Fixation du prix de vente

SL

DB

MS

24

Après en avoir délibéré, les copropriétaires proposent que la mise à prix des lots n°19 et 47 de l'état descriptif de division de l'immeuble appartenant à Monsieur MATUMUENI Fabrice dans l'immeuble sis 102 Avenue Marceau 93700 DRANCY soit fixée à la somme de 10.000,00 €.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

### **26.3 - Fixation du montant de la créance douteuse**

Les copropriétaires décident que le montant de la créance considérée comme douteuse et détenue à l'encontre de Monsieur MATUMUENI Fabrice soit fixée à la somme de 1.000,00 €.

Cette somme sera donc répartie si besoin était en charges communes générales entre tous les copropriétaires.

Une fois la procédure clôturée, il sera établi un décompte définitif qui est bien évidemment susceptible de modifier cette somme.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents ou représentés.**

### **27 - Autorisation permanente à accorder à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions de la loi n°95 73 du 21 janvier 1995 sur l'orientation et la programmation relatives à la sécurité (J.O. du 24/01/1995) décide d'autoriser les services de police à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble sur appel du syndic ou d'un résident, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance tel que le stationnement gênant devant un garage ou une sortie de parking.

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

**- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;**

**- procède conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.**

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITÉ prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

SL

DB Inc

B

**28 - Lieu de tenue de l'assemblée générale**

L'assemblée autorise le syndic à réunir l'assemblée générale soit dans ses locaux soit dans une salle située dans une des communes limitrophes de l'adresse de la copropriété.

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**29 - Désignation du syndic**

L'assemblée générale désigne comme syndic le CABINET ABD GESTION, 3, Rue Lally Tollendal à PARIS (75019) représenté par son gérant Monsieur Sébastien BENARD. Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 10/07/2017 et pour se terminer le 09/07/2020.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans la proposition de contrat de syndic jointe à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état dans toutes ses dispositions.

Le Président de séance est mandaté par l'assemblée générale pour parapher et signer le mandat de syndic.

**Votent Pour : 4114/10000 tantièmes**

**L'assemblée générale :**

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

**Votent Pour : 4114/4114 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**30 - Question sans effet décisoire**

SL

DB

PA

NR



Les copropriétaires ne formulent pas de remarques particulières.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président, après émargement de la feuille de présence par les membres du Bureau, lève la séance à vingt et une heures et dix-huit minutes.

Après lecture, le Président, les Scrutateurs et le Secrétaire signent le procès-verbal à vingt-deux heures.

LA PRESIDENTE

LE SECRETAIRE

LES SCRUTATEURS

PROCES VERBAL DIFFUSE LE :

28/01/2017

Extrait de l'article de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985.

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Extrait de l'article 35-IV de la loi n° 94 624 du 21 juillet 1994;

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26.

SL



MAITRE GUITTON XAVIER  
10 RUE DE LA PEPINIERE  
75008 PARIS

PARIS, le 30/11/2017

Monsieur Samuel LEVY  
Cabinet ABD GESTION  
3, Rue Lally Tollendal  
75019 PARIS  
Tél : 01 79 97 19 71  
Fax : 01.82.28.19.89  
Email : [s.levy@abdgestion.com](mailto:s.levy@abdgestion.com)

**SYNDICAT :**  
102 AVENUE MARCEAU  
93700 DRANCY

**OBJET :**  
Attestation de non contestation d'AG

Maître,

Nous soussignons, Monsieur Samuel LEVY, gestionnaire du syndicat, attestons qu'aucune action en contestation de l'assemblée générale du 10/07/2017 n'a été diligentée par un de nos copropriétaires.

Par conséquent, ladite assemblée demeure définitive.

Pour faire valoir ce que de droit.

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments dévoués:

Samuel LEVY

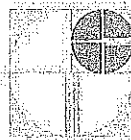
**CABINET ABD GESTION**

Administrateur de biens  
3, rue Lally Tollendal  
75019 PARIS

Tél.: 01.79.97.19.71 / Fax: 01.82.28.19.89  
Siret 507 784 335 000 000

Cabinet ABD GESTION - 3, Rue LALLY Tollendal 75019 PARIS Tel : 01 79 97 19 71 - Fax : 01 82 28 19 89 -  
Email : [contact@abdgestion.com](mailto:contact@abdgestion.com)

S.A.R.L. au capital de 20.000,00 Euros - SIREN 507 784 335 R.C.S. Paris - Code NAF 6832 A -  
Cartes professionnelles : Transaction n° T 12714 - Gestion n° G 5437  
Caisse de garantie : COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS SOCAMAB,  
128, rue La Boétie 75370 PARIS CEDEX 08 Adhérent n° 03238 -  
Montants des garanties : Transaction 110 000 Euros - Gestion 4 500 000 EUROS



QUALICONSULT

Agence PACT Ile de France

**RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES  
MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE  
A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**  
- Conforme à la Norme NF X 46-020 -

**Objet de la mission**

Mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante conformément à l'article R 1334-26 du code de la santé publique.

**Immeuble bâti**

Parties communes du bâtiment A (R + 5)  
102, avenue Marceau – 93700 DRANCY

**Donneur d'ordre**

COPROPRIETE DU 102 AVENUE MARCEAU – 26, rue de Paris – 95565 GONESSE CEDEX  
Représentant ayant accompagné l'opérateur de repérage : sans accompagnateur

**Propriétaire**

COPROPRIETE DU 102 AVENUE MARCEAU – 26, rue de Paris – 95565 GONESSE CEDEX

**Organisme ayant réalisé la mission**

QUALICONSULT – 8, rue Jean Goujon – 75008 PARIS  
Opérateur de repérage : Gjone VLADAJ

**Laboratoire ayant effectué les analyses**

Aucun prélèvement réalisé.

**N° de rapport**

083.93.05.00181 / PC19858 A

**Date d'émission**

01 juillet 2005

AMIANTE - MAJ 01/07/04 - page 9

**L'opérateur de repérage**

Gjone VLADAJ

**Le Directeur d'Agence**

Stéphane DE PAOLI


**Ce rapport comporte 15 pages, y compris cette page de garde et les annexes  
Toute reproduction doit porter sur l'intégralité du document.**

Agence de Seine Saint de Denis - 21 des Mardelles - 44, rue Maurice de Broglie - 93805 AULNAY / BOIS - Tél : 01.48.19.93.00 - Fax : 01.48.19.93.03

4, boulevard Albert 1<sup>er</sup> - 94130 NOGENT SUR MARNE - Tél : 01.53.48.54.90 - Télécopie : 01.53.48.54.60 - pact-paris.cc@qualiconsult.fr

ASSURANCE QUARANTE HUIT HEURES CONTROLE TECHNIQUE


Actuellement en cours de validité - Conditions d'assurance à l'attention des clients : [www.assurance-quarante-huit-heures.com](http://www.assurance-quarante-huit-heures.com)  
Spécialité de l'assurance : assurance des biens et des personnes - 15, rue de la République - 94100 Nogent-sur-Marne - France  
Qualifications : Bureau de Paris - 15, rue de la République - 94100 Nogent-sur-Marne - France - Tél : 01.53.48.54.90 - Fax : 01.53.48.54.60

	<b>Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante</b>	N° : 083.93.05.00181 PC19858 A 01 juillet 2005
<b>Immeuble bâti : Parties communes du bâtiment A (R + 5) - 102, avenue Marceau – 93700 DRANCY</b>		

AMIAN RDT – MAJ 01/07/04 – Indice g

## SOMMAIRE

1. CONCLUSION .....	3
2. CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE.....	3
2.1. REFERENCES RELEMENTAIRES ET NORMATIVES.....	3
2.2. LIMITES DU REPERAGE.....	3
2.3. DATE D'EXECUTION DU REPERAGE.....	3
2.4. DOCUMENTS FOURNIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE .....	4
3. RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE.....	4
3.1. DELIMITATION DU REPERAGE.....	4
3.2. MATERIAUX ET PRODUITS REPERES .....	5
<b>ANNEXES</b>	
Annexe 1 – Plans	
Annexe 2 – Copie du rapport sur la recherche de présence de flocages, calorifugeages et de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante.	

	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante	N° : 083.93.05.00181 PC19858 A 01 juillet 2005
Immeuble bâti : Parties communes du bâtiment A (R + 5) - 102, avenue Marceau - 93700 DRANCY		

AKIAN RDT - MAJ 01/07/04 - indice g

## 1. Conclusion

**Mise en garde importante :** Conformément à la réglementation, le présent rapport ne concerne que les matériaux et les produits accessibles sans travaux destructifs au jour de la visite. De ce fait, en cas de travaux de réhabilitation, de reconstruction ou de démolition dans le bâtiment concerné, les conclusions suivantes ne peuvent être considérées comme suffisantes. Des investigations complémentaires, notamment sur les volumes inaccessibles lors de l'exécution de notre mission, devront impérativement être réalisées pour compléter le repérage avant la réalisation de ces travaux.

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

## 2. Conditions de réalisation du repérage

### 2.1. Références réglementaires et normatives

Le repérage a été réalisé conformément à l'article R 1334-26 du code de la santé publique et aux modalités de repérage définies par l'annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002. Les modalités d'exécution du repérage et le présent rapport sont par ailleurs conformes à la norme NF X 46-020.

### 2.2. Limites du repérage

Les matériaux et produits ayant fait l'objet du repérage sont les matériaux et produits directement accessibles sans travaux destructifs définis par le programme mentionné à l'article R 1334-26 du code de la santé publique. Conformément aux dispositions de l'annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002, si l'opérateur de repérage a repéré d'autres matériaux ou produits réputés contenir de l'amiante et accessibles sans travaux destructifs, ils ont également été repérés.


Nous attirons donc l'attention du donneur d'ordre sur la présence potentielle d'autres matériaux et produits contenant de l'amiante inaccessibles lors du repérage mais n'ayant pas été repérés lors de notre mission du fait des conditions de réalisation décrites ci-dessus.

### 2.3. Date d'exécution du repérage

Le repérage a été réalisé le jeudi 23 juin 2005.

### 2.4. Procédure de prélèvement

Chaque prélèvement a été réalisé avec un outil adapté à la nature du produit ou du matériau puis placé dans un contenant étanche doublé sur lequel ont été portées les indications nécessaires à son identification. Afin d'éviter toute contamination croisée, le matériel a été soigneusement nettoyé à l'aide de lingettes à l'alcool entre chaque prélèvement.

 <small>REPUBLIQUE FRANÇAISE</small>	<b>Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante</b>	N° : 083.93.05.00181 PC19858 A 01 juillet 2005
<b>Immeuble bâti : Parties communes du bâtiment A (R + 5) - 102, avenue Marceau - 93700 DRANCY</b>		
AMIAN RDT - MAJ01/07/04 - indice 9		


#### 2.5. Documents fournis par le donneur d'ordre

Liste des documents fournis	Observations	Voir annexe
<i>Plans ou croquis</i>		
Aucun plan fourni	/	1
<i>Autres documents relatifs à la construction</i>		
Aucun document relatif à la construction	/	/
<i>Rapports de repérage antérieurs</i>		
Copie du rapport sur la recherche de présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante réalisé le 10/12/1999 par M. ROSSI de la société QUALICONSULT.	Absence de fibres d'amiante dans les matériaux.	2

### 3. Résultats détaillés du repérage

#### 3.1. Délimitation du repérage


Etage	Locaux visités (voir plans en annexe 1)	Locaux non visités et justification	Volumes non accessibles	Remarques
Sous-sol	Escalier, réserve et les circulations de caves	/	/	/
Rez-de-chaussée	Hall d'entrée, escalier, cour, local vide-ordures et les cages d'escaliers	/	/	/
1 <sup>er</sup> au 5 <sup>ème</sup>	Cages d'escalier et les circulations	/	/	/
Combles et toitures	/	Les combles et la toiture n'ont pu être visités. (Trappe inaccessible, pas de moyen pour y accéder)	/	/

 CHIFFRE CLÉ Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante	N° : 083.93.05.00181 PC19858 A 01 juillet 2005
	Immeuble bâti : Parties communes du bâtiment A (R + 5) - 102, avenue Marceau - 93700 DRANCY

AMIAN RDT - MAJ 01/07/04 - indice g

### 3.2. Matériaux et produits repérés


Parties des composants de la construction à vérifier ou à sonder (programme mentionné à l'art. R 1334-26 et arrêté du 22 août 2002) <input checked="" type="checkbox"/> : vérifié(s) ou sondé(s) / <input type="checkbox"/> : sans objet	Matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante repérés	
	Oui / Non	Voir Réf.
<b>Murs et poteaux</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Flocages.....	Non	-
Enduits projetés.....	Non	-
Revêtements durs.....	Non	-
Entourage de poteaux.....	Non	-
<b>Cloisons, gaines et coffres verticaux</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Flocages.....	Non	-
Enduits projetés.....	Non	-
Panneaux de cloisons.....	Non	-
<b>Plafonds, gaines et coffres horizontaux, poutres et charpentes</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Flocages.....	Non	-
Enduits projetés.....	Non	-
Panneaux collés ou vissés.....	Non	-
<b>Faux-plafonds</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Panneaux.....	Non	-
<b>Planchers</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Dalles de sol.....	Non	-
<b>Conduits de fluides (air, eau...)</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Conduits.....	Non	-
Calorifugeages.....	Non	-
Enveloppes de calorifugeages.....	Non	-
<b>Clapets, volets coupe-feu</b> ..... <input type="checkbox"/>		
Clapets.....	Non	-
Volets.....	Non	-
Rebouchage.....	Non	-
<b>Portes coupe-feu</b> ..... <input type="checkbox"/>		
Portes.....	Non	-
<b>Vide-ordures</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
Conduits.....	Non	-
<b>Trémies d'ascenseur ou de monte-charge</b> ..... <input type="checkbox"/>		
Flocages.....	Non	-
<b>Autres produits et matériaux réputés contenir de l'amiante</b> ..... <input checked="" type="checkbox"/>		
.....	Non	-
.....		

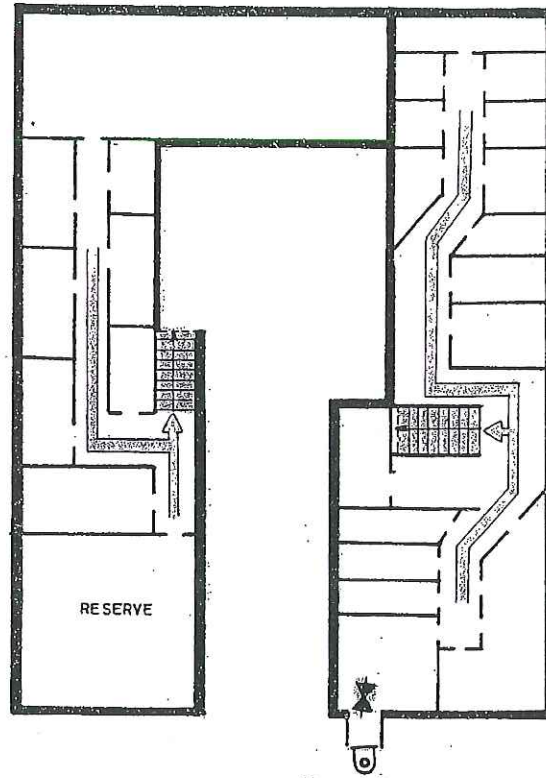
 DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ÉNERGIE ET DU CLIMAT	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante	N° : 083.93.05.00181 PC19858 A 01 juillet 2005
Immeuble bâti : Parties communes du bâtiment A (R + 5) - 102, avenue Marceau - 93700 DRANCY		

AMIAN RDT - MAJ 01/07/04 - indice 3

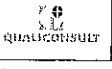
**ANNEXE N°1 - Plans**  
**3 pages**

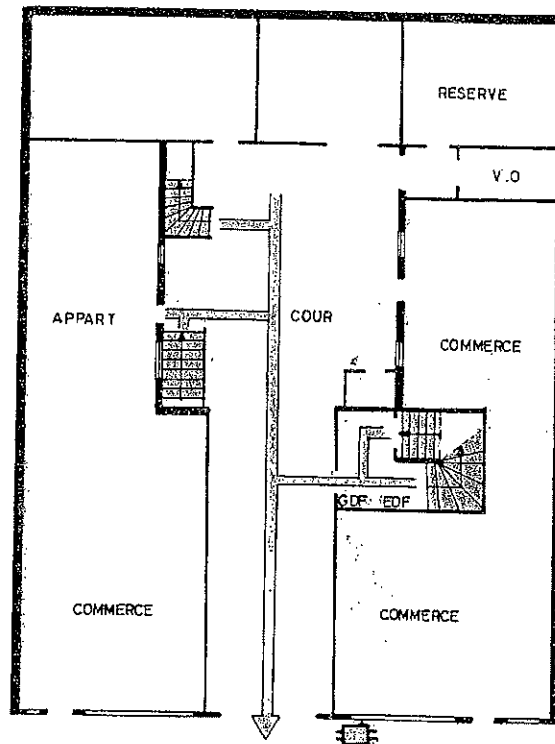


 QUALICONSULT	N°	PC19858 A
	Création :	01 juillet 2005
	Révision :	
		Indice: a
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante		
Parties communes du bâtiment A 102, avenue Marceau 93700 DRANCY Sous-sol		Annexe 1 - Page 1/3 Auteur du plan de repérage : / Source du plan d'origine : Gione VLADAJ




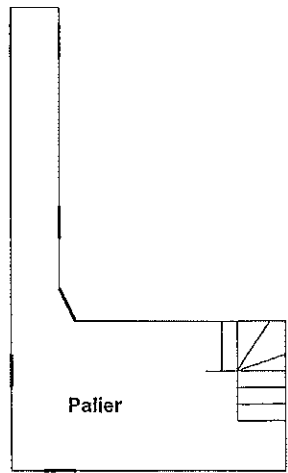
Sous\_Sol


 QUALICONSULT	N°	PC19858 A
	Création :	01 juillet 2005
	Révision :	
		Indice : a
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amianto		
Parties communes du bâtiment A 102, avenue Marceau 93700 DRANCY Rez-de-chaussée		Annexe 1 - Page 2/3 Auteur du plan de repérage : / Source du plan d'origine : Gijone VLADAJ



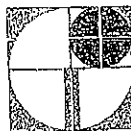
Rez . de . Chaussée

QUALICONSULT 	N°	PCI5858 A
	Création :	01 juillet 2005
	Rédaction :	
		Indice: a
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante		
Perles communes cu bâtiment A 102, avenue Marceau 93700 DRANCY étage courant		Annexe 1 - Page 3/3 Auteur du plan de repérage : / Source du plan d'origine : Gjona VLADAJ



 République Française	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique amiante	N° : 083.93.05.00181 PC19858 A 01 juillet 2005
Immeuble bâti : Parties communes du bâtiment A (R + 5) - 102, avenue Marceau - 93700 DRANCY		
<small>AMIAN RDT - MAJ 01/07/04 - indice g</small>		

**ANNEXE N°2 - Copie du rapport sur la recherche de présence de  
 flocages, calorifugeages et de faux-plafonds susceptibles de contenir  
 de l'amiante.  
 5 pages**



## QUALICONSULT

Nos Réf. :  
DR/VG/057 12 99 023

Monsieur LARRICHI  
33 rue Danton  
93600 AULNAY-SOUS-BOIS

Objet :  
DIAGNOSTIC AMIANTE

Bouffémont,  
Le 10 décembre 1999

Affaire :  
93 - DRANCY  
Immeuble 102 Av. Marceau

RECHERCHE DE PRESENCE  
DE FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET  
DALLES DE FAUX PLAFOND  
SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE

Décret 96-97 du 07 février 1996  
Décret 97-855 du 12 septembre 1997

Rapport de visite effectuée en novembre 1999 par Damien ROSSI

LE SPECIALISTE  
D. ROSSI

16, rue de la République - 95570 BOUFFEMONT - Tél. : 01.39.35.41.35 - Télécopie : 01.39.35.41.34 - qualiconsult.bouffemont@wanadoo.fr

ASSURANCE QUALITE ET SECURITE - CONTROLES TECHNIQUES

Accréditation Cofrac n° 3-047 - Conformité du Système Qualité aux normes de la Série ISO 9000  
Société Anonyme au capital de 9.000.000 de F. R.C. PARIS B 401 448 B55 - SIRET 401 448 855 00014 - APE 742 C  
Siège Social : B, rue Jean Goujon - 75008 PARIS - Téléphone : 01.39.49.49.26 - Télécopie : 01.39.63.07.51



QUALICONSULT	DIAGNOSTIC AMIANTE 93 - DRANCY Immeuble 102 Av. Marceau	Réf : DR/VG/057 12 99 023 Page 2/5
--------------	---	---------------------------------------

## SOMMAIRE

- I) GENERALITES
- II) INSPECTION DES LOCAUX ET PRELEVEMENTS DES MATERIAUX
  - a) Inspection des locaux
  - b) Prélèvement des matériaux
- III) ANALYSE DES ECHANTILLONS
- IV) CONCLUSION GENERALE
- V) RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

QUALICONSULT	DIAGNOSTIC AMIANTE 93 - DRANCY Immeuble 102 Av. Marceau	Réf. : DR/VG/057 12 99 023 Page 3/5
--------------	---	--

#### D) GENERALITES

Le Syndic a confié à QUALICONSULT une mission de recherche et de recensement des flocages, calorifugeages et dalle de faux plafond à base d'amiante sur les bâtiments suivants :

Immeuble 102 Av. Marceau  
93700 DRANCY

Cette recherche de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante a été effectuée par référence aux textes suivants :

- \* Décret N°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
- \* Arrêté du 7 février 1996 relatif aux modalités d'évaluation de l'état de conservation des flocages et calorifugeages contenant de l'amiante et aux mesures d'empoussièrement dans les immeubles bâtis.
- \* Arrêté du 7 février 1996 relatif aux modalités d'évaluation de l'état de conservation des flocages et des calorifugeages contenant de l'amiante et aux mesures d'empoussièrement dans les immeubles bâtis avec les tableaux de son annexe :
  - Grille d'évaluation
  - Critère de diagnostic
  - Evaluation de l'état de conservation.
- \* Circulaire DGS/VS3/DRT/CT4/DHC/TBL/DPPR/BGDT n°290 du 26 avril 1996
- \* Norme NF X 43-50 relative à la détermination de la concentration en fibres d'amiante par microscopie électronique à transmission, publiée par l'AFNOR le 20 janvier 1996.
- \* Décret n°96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.
- \* Décret n°97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n°96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Dans le cadre de cette mission, le présent rapport a pour objet d'en consigner les résultats.

Bouffémont, Le 10 décembre 1999

QUALICONSULT	DIAGNOSTIC AMIANTE 93 - DRANCY Immeuble 102 Av. Marceau	Réf. : DR/VG/057 12 99 023
		Page 4/5

## II) INSPECTION DES LOCAUX ET PRELEVEMENTS DES MATERIAUX

### a) Inspection des locaux

Lors de notre visite en novembre 1999, les locaux du 102 Av. Marceau à DRANCY (93) ont été inspectés.

Il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation.

### b) Liste des locaux visités

2 bâtiments A (R + 5) et B (R + 2)

- \* Pas de chaufferie
- \* Caves
- \* Pas de Vide Ordure
- \* Parties communes étages

### c) Prélèvement des matériaux

SANS OBJET

Bouffémont, Le 10 décembre 1999



QUALICONSULT	DIAGNOSTIC AMIANTE 93 - DRANCY Immeuble 102 Av. Marceau	Réf. : DR/VG/057 12 99 023 Page 5/5
--------------	---	--

#### IV) CONCLUSION GENERALE

Absence de matériaux amiantifères, pouvant être contenus dans les flocages, calorifugeages et dalles de faux-plafond (visés par le décret du 12 septembre 1997) des éléments constitutifs de l'établissement visibles et visitables sans démolition.

#### V) RECOMMANDATIONS TECHNIQUES

Pour toute intervention sur des matériaux amiantifères pouvant être contenus dans des revêtements de sol, conduits fibrociment, etc..., ne faisant pas l'objet du présent recensement, il y a lieu de respecter les dispositions prévues par le décret N°96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et plus particulièrement la section 3 du chapitre 3 concernant les activités et interventions sur des matériaux ou appareils susceptibles d'émettre des fibres d'amiante, et n°97-855 du 12 septembre 1997 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

**En particulier :** Mise à disposition des intervenants de protection respiratoire (minimum masque avec un niveau de protection de type P3), de tenues jetables, d'aspirateurs avec filtre absolu et du matériel nécessaire à l'encapsulation des zones dégradées par l'intervention.

AFFAIRE : SDC 102 avenue Marceau à DRANCY C/ Mr  
BEDOUHENE

N° RG :

## DIRE

L'an deux mille dix-huit et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de  
BOBIGNY et par-devant, Nous, Greffier ;

A comparu, Maître Florence LOUIS, Avocat du Syndicat des  
Copropriétaires de l'immeuble 102 avenue Marceau à DRANCY  
(Seine Saint Denis), poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT :

Que pour compléter les énonciations du cahier des conditions de  
vente qui précède, elle informe que le règlement de copropriété et  
état descriptif de division établi le 16 novembre 1978 par Maître  
VALEYRE, notaire à MEUDON, peut être consulté au Cabinet de  
l'Avocat poursuivant.

Et Maître Florence LOUIS, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous  
toutes réserves.